

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Sousedská práva

Zpracovala: Bc. Petra Chaloupková

Místo a rok zpracování: Plzeň, 2013

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Studijní program: Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Sousedská práva

Autor diplomové práce: Bc. Petra Chaloupková

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc. – KPO

Místo a rok zpracování: Plzeň, 2013

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen, 2013

.....

Bc. Petra Chaloupková

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala Doc. JUDr. Janu Paulymu, CSc. za vstřícný přístup, cenné rady, připomínky a ochotu, se kterou vůči mně vystupoval při zpracování této diplomové práce.

Seznam použitých zkratek

ABGB	- zákon č. 946/1811 Sb., Všeobecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů (německy <i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch</i>)
KN	- katastr nemovitostí
LZPS	- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
NOZ	- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
NS ČR	- Nejvyšší soud ČR
ObčZ	- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších zákonů
SprŘ	- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
StZ	- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
TrZ	- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZoVB	- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

1	ÚVOD	1
2	SOUSEDSKÁ PRÁVA	4
2.1	POJEM SOUSEDSKÝCH PRÁV	5
2.2	PŘEDMĚT SOUSEDSKÝCH PRÁV	8
2.2.1	<i>Věci movité/nemovité</i>	9
2.2.2	<i>Pozemky</i>	11
2.2.3	<i>Stavby</i>	12
2.2.4	<i>Byty a nebytové prostory</i>	15
2.3	SUBJEKTY SOUSEDSKÝCH PRÁV	16
3	HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY TZV. SOUSEDSKÝCH PRÁV	20
3.1	PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE ŘÍMSKÉHO PRÁVA.....	21
3.2	PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE STŘEDOVĚKÉHO PRÁVA.....	22
3.3	PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE VŠEOBECNÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU Z ROKU 1811	22
3.4	PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE TZV. STŘEDNÍHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU Z ROKU 1950.....	25
3.5	PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE SOUČASNÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU Z ROKU 1964.....	26
4	SOUČASNÁ ČESKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV	29
4.1	GENERÁLNÍ KLAUZULE	30
5	DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV	36
5.1	OHROŽENÍ SOUSEDOVY STAVBY NEBO POZEMKU.....	36
5.2	OPLOCENÍ	39
5.3	VSTUP NA SOUSEDŮV POZEMEK	43
5.4	IMISE – POJEM A DRUHY IMISÍ	46
6	CHARAKTERISTIKA IMISÍ	49
6.1	HLUK A VIBRACE	49
6.2	STÍNĚNÍ A SVĚTLO.....	51
6.3	PRACH, POPÍLEK, KOUŘ, PLYNY, PÁRY	53
6.4	PACHY	53
6.5	PEVNÉ A TEKUTÉ ODPADY.....	54
6.6	VNIKÁNÍ CHOVANÝCH ZVÍŘAT NA SOUSEDÍCÍ POZEMEK	55
6.7	PODROSTY A PŘEVISY	57
6.8	IMISE VÝSLOVNĚ NEZMÍNĚNÉ V UST. § 127 ODS. 1 OBČZ.....	60
7	OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV	63
7.1	SVĚPOMOC.....	64
7.2	OCHRANA POKOJNÉHO STAVU POSKYTOVÁNA SPRÁVNÍMI ORGÁNY	67
7.3	OCHRANA POSKYTOVÁNA SOUDY	69
8	PROSTŘEDKY K ŘEŠENÍ SOUSEDSKÝCH SPORŮ	72
8.1	ŽALOBA NA VYDÁNÍ VĚCI	72
8.2	ŽALOBA NEGATORNÍ	74
8.3	ŽALOBA NA POZITIVNÍ PLNĚNÍ	75
8.4	ŽALOBA URČOVACÍ.....	76
9	ZÁVĚR	78

CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

1 Úvod

Jako téma své diplomové práce, se kterou bych chtěla završit studium na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni, jsem si zvolila „Sousedská práva“. Toto téma jsem si vybrala především z důvodu, že se jedná o velmi frekventovanou problematiku v právní praxi a neméně běžnou v každodenním životě, proto se domnívám, že její zpracování a uvedení některých aktuálních příkladů ze soudní praxe by mohlo být užitečné a přínosné. Dalším z důvodů je skutečnost, že sousedské vztahy jsou velmi zajímavé a různorodé. Jedná se tedy o dosti rozšířenou právní oblast, neboť starosti s neukázněným sousedem se mnohých z nás přímo dotýkají.

Já osobně konfliktní situace nevyhledávám, ale již jsem se setkala s tím, že je potřeba si svá práva chránit. Domnívám se, že právě v oblasti sousedských práv je pomyslná hranice velmi snadno narušitelná, což byl také jeden z dalších důvodů, proč jsem se rozhodla právě pro toto téma. Dalším důvodem samozřejmě bylo, že mě tato oblast občanského práva láká a jeví se mi velmi zajímavou. Existuje totiž nepřeberné množství způsobů, jakými se sousedé mohou dostat do konfliktu, zřídka se jedná až o úsměvné případy, ovšem i ty mohou přerůst v závažný problém mezi vlastníky sousedících nemovitostí, zejména pokud jde o soustavné obtěžování, jelikož právě toto neustálé „drobné“ opakování se stává nesnesitelnou součástí soužití sousedů. Koneckonců je dobré mít vždy na paměti, že stále platí *minima non curat praetor*, že maličkosti je třeba přehlédnout, jsou-li ojedinělé.

Dovolím si tvrdit, že sousedy máme všichni, ať už v paneláku, nebo přes plot, ovšem za předpokladu, nežijeme-li někde na samotě u lesa. A skoro každý z nás už asi zažil takové situace, kdy nás soused vytopil, vzbudil ranním vrtáním, postavil před naši garáž svoje auto, pouštěl hlasitou hudbu, pořádal bujné večírky do pozdních nočních hodin, nebo nám znepríjemnil život jinak. Pak si většina z nás zoufá, co si v takové situaci má počít? V takovém případě je málokdo schopen zachovat si chladnou hlavu, ovládnout emoce a připravit racionální řešení.

Je proto namístě položit si otázku: „*Kdo z nás nezažil spor se sousedem? Nebo alespoň nezná někoho, kdo se s tímto problémem potýkal?*“ Hluk, kouř, pach, stínění, to a mnohem víc nám může přichystat náš soused, aby nám znepríjemnil život, ovšem stejně jako my jemu. Z toho nám vyplývá, že sousedské vztahy jsou velice rozmanité, jak jsou rozmanité jednotlivé osoby sousedů.

Mnozí z nás se jistě do nějakého toho sousedského sporu již dostali. Ti šťastnější z nás, kteří zatím nemuseli řešit konflikty se svým sousedem, jsou bohužel v menšině, ale není nikde psáno, že se jim sousedské neshody nadobro vyhnou, proto je důležité s takovou situací počítat i do budoucna a je tedy v zájmu každého vědět, jak se v těchto situacích dovolat ochrany.

Jak se takovým sporům, neshodám a chování bránit je někdy velmi obtížné, a proto bych se ve své diplomové práci ráda pokusila nastínit způsoby možného řešení, a to od těch, kdy si smíme sjednat nápravu sami za použití svépomocí, až po případy, kdy je nezbytné uplatnění svého práva před soudem.

Dovolím si tvrdit, že spory mezi sousedy patří mezi velice citlivé záležitosti a většinou bývají shledávány v banálních záležitostech, kterými nám souseď znepríjemňuje život a jejich řešení bývá časově i finančně náročné. Kořeny těchto sporů najdeme většinou v porušení základních norem slušného chování a dobrých mravů.

Platnou právní úpravu sousedských práv nalezneme v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ObčZ), kde je zakotveno důležité ustanovení věnované právě již zmiňovaným sousedským právům, a to konkrétně v § 127 ObčZ. Toto ustanovení je zčásti rovněž občanskoprávním provedením čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen LZPS), kde se praví, že „*vlastnictví zavazuje a že 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.*“ Takové omezení výkonu vlastnického práva lze zároveň považovat za jedno z jeho historicky nejstarších omezení.

Sousedská práva představují poměrně rozsáhlé téma, takže pokud jde o samotné zpracování diplomové práce, použiji pro přehlednost práce rozčlenění textu celkem do devíti kapitol, přičemž některé kapitoly budou ještě dále rozděleny do jednotlivých subkapitol.

V této úvodní kapitole objasňuji, proč jsem si vybrala pro svou diplomovou práci právě toto téma.

Do druhé kapitoly zařadím obecné pojednání o problematice sousedských práv. Následně se zde také zaměřím na vymezení základních pojmů souvisejících se sousedskými právy.

Poté se budu krátce zabývat historickým vývojem občanskoprávní úpravy sousedských práv od římského práva přes kodifikace následující až k současnému znění občanského zákoníku.

V další části své práce bych se chtěla věnovat současné právní úpravě sousedských práv tak, jak je zakotvena v ust. § 127 ObčZ včetně souvisejících otázek.

V páté kapitole uvedu jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv včetně některých praktických příkladů. Konkrétní zásahy přitom zákon nevynechává taxativním způsobem, ale uvádí pouze demonstrativní výčet možných zásahů.

Dále provedu základní charakteristiku jednotlivých imisí dle generální klauzule obsažené v § 127 ObčZ i těch, které v ní nejsou výslovně zmíněny a to v kontextu s aktuální judikaturou.

Pozvolna přejdu na kapitolu zabývající se ochranou využitelnou v případě sousedských práv. Zde se pokusím vyjmenovat a stručně charakterizovat jednotlivé typy právní i neprávní ochrany a opět přidat příklady z praxe.

Vhodné bude určitě zmínit prostředky k řešení sousedských sporů, o kterých pojednává předzávěrečná kapitola. Osobně se domnívám, že domluva by měla vždy stát na prvním místě, i když s některými spoluobčany je těžké se na něčem dohodnout. Dá se říci, že sousedské vztahy jsou mnohdy komplikované, ale jestliže si uvědomíme původ těchto konfliktů, můžeme jejich vzniku a rozvoji zamezit v samém počátku.

A konečně poslední, kterou je devátá kapitola, stručně celou práci shrne. Osobně tuto problematiku vnímám jako složitou a pevně doufám, že v závěru své práce budu schopna se alespoň částečně v této oblasti orientovat a čtenářům poskytnout dostatečné srozumění s touto nespočetněkrát již zmiňovanou problematikou.

Cílem diplomové práce je komplexně vymezit současný aktuální stav sousedských práv dle platné právní úpravy a podat ucelený přehled na problematiku sousedských vztahů v rámci zákonné úpravy ČR.

2 Sousedská práva

Na samý začátek bych ráda podotkla, že základem každého právního odvětví je vždy určitá skupina společenských vztahů, která je regulovaná právem, v nichž se lidé chovají určitým způsobem. Mezi takové skupiny společenských vztahů můžeme zařadit i vztahy sousedské.

Z mnohosti mezilidských vztahů jsem si tedy pro svou práci vybrala vztahy, kterým se říká sousedské, a ze kterých vznikají práva zvaná „sousedská“. Z úpravy sousedských práv se dovídáme, co jako sousedé smíme nebo co nesmíme, kdy smíme a jak smíme, kdy a co musíme, nebo nemusíme, ale můžeme.

Aby byl další výklad snazší a pochopitelnější považuji za vhodné v první řadě vysvětlit základní právní pojmy související se sousedským právem a vymezit alespoň některé definice vztahující se k tomuto pojmu.

Hned v úvodu musím konstatovat, že žádný zákon ani jiný předpis nemá část, kapitolu, či jen rubriku nesoucí název „Sousedská práva“. Sousedská práva jako taková, výslovně pojmenovaná, v našem právním řádu nenalezneme. Z tohoto důvodu říkáme, že neexistuje pojem „*sousedské právo*“ jako terminus technicus. To znamená, že v právní teorii nenajdeme exaktní vymezení sousedských právních vztahů. Je tomu pravděpodobně proto, že mezi sousedy vznikají různé vztahy, jež se vymykají jednoduché definici. Na sousedské právo lze nahlížet jako na souhrn právních norem, které upravují vztahy mezi vlastníky nebo uživateli sousedních nemovitostí.

Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní právní vztah vzniklý už tím faktem, že určité nemovitosti spolu sousedí; jde pouze o určitou situaci, z jejíž povahy vyplývá, že sousedé mají fakticky více příležitostí, aby se dostávali mezi sebou do právních konfliktů, v jejichž rámci dochází k porušování, omezování nebo ohrožování jejich práv. Z povahy věci vyplývá, že k právní kolizi tu spíše dojde při každodenním styku než při náhodných setkáních s cizími lidmi.¹

V první subkapitole bych chtěla nastínit několik pohledů na tento termín od různých autorů, abychom si udělali určitou představu, co to vlastně ta „*sousedská práva*“ jsou.

¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 35 - 36.

2.1 Pojem sousedských práv

Koncem 80. let 20. století Madar ve svém právnickém slovníku vymezuje sousedská práva tak, že „*sousedská práva vyplývají z právních norem pro tzv. sousedské vztahy, a to především mezi vlastníky, resp. uživatele sousedních nemovitostí (pozemků, staveb). Pro oblast sousedských vztahů i nadále platí zásady občanskoprávních vztahů.*“²

V dalším právnickém slovníku najdeme pod heslem sousedská práva následující definici: „*Sousedské právo je soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy sousedících vlastníků. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední sused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.*“³ S touto definicí je podle mého názoru nutné bezvýhradně souhlasit. Stručně, výstižně a hlavně srozumitelně charakterizuje oblast právního řádu, kterou se v této práci zabývám.

Můžeme si všimnout, že Slovník českého práva z roku 2002 se shoduje s tím, co tvrdil Madar v jeho předešlém, druhém vydání a doplňuje, že „*úprava sousedského práva vychází z principu vzájemného a oboustranného omezení vlastnictví každého vlastníka. Jistý stupeň obapolního omezení vlastnického práva je třeba v sousedských vztazích připustit.*“⁴ Zjednodušeně řečeno se jedná o soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy mezi vlastníky sousedících nemovitostí.

Právní slovník, jehož autorem je Hendrych, definuje sousedská práva obdobným způsobem a to tak, že „*regulace sousedského práva patří do skupiny skutečných omezení vlastnického práva. Je zaměřena na několik skupin vztahů. Nejobecnější je tzv. generální klauzule, která ukládá vlastníkovi věci, že se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*“⁵

Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému nejprve uvádí k pojmu „sousedské“, že „*sousedními pozemky se nerozumějí jen ty, které na katastrální mapě tvoří bezprostředně sousedící parcely, nýbrž všechny pozemky, které mohou být dotčeny.*“ K pojmu „právo“ je nutno si uvědomit, že jde o omezení vlastnictví, tedy ne o nějaké právo subjektivní, které by bylo např.

² MADAR, Z. a kol. *Právní slovník. Díl 2., P - Ž. 5. vydání.* Praha: Panorama, 1988, s. 312.

³ MADAR, Z. *Slovník českého práva. Druhý díl, P - Z. 2. vydání.* Praha: Linde, 1999, s. 1332.

⁴ MADAR, Z., PLECITY, V. a VRABEC, J. *Slovník českého práva. II. díl, P - Z. 3. vydání.* Praha: Linde, 2002, s. 1411.

⁵ HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2003, s. 946.

promlčitelné. Nutno jej spíše chápat ve smyslu objektivním, tedy jako označení určité skupiny právních norem.⁶

Podle Spáčila, dalšího významného autora věnující se této problematice, se jedná o „*souhrn občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek)*.“⁷

Poznámkové vydání k občanskému zákoníku od Kocourka uvádí k § 127 ObčZ následující: „*Jde o úpravu tzv. sousedských práv. Úprava vymezuje v podstatě jeden okruh omezení výkonu vlastnického práva ve vztahu k jiným vlastníkům. Nejde však pouze o vztahy mezi vlastníky. Obdobně je třeba postupovat i v případech, kdy dochází ke střetu zájmu subjektů, které jsou např. oprávněnými držiteli věcí apod. Ustanovení se také neomezuje pouze na úpravu vztahů spojených s nemovitostmi, ale jeho uplatnění je širší.*“⁸

V duchu definic bychom mohli zamířit i do Blackova slovníku, který nám rovněž podává význam slova „soused“, což je podle něj ten, kdo žije v těsné blízkosti jiného člověka. Pojem „sousedství“ podle Blacka znamená místo poblíž; sousedící nebo okolní oblast; bezprostřední blízkost. A pokračuje: „*sousedství není synonymem teritoria nebo oblasti, ale je to hromadné substantivum, které naznačuje blízkost, a týká se jednotek, které vytvářejí celek, jakož i oblasti, která tyto jednotky v sobě obsahuje. Oblast nebo lokalita, zvláště pokud jde o vztah k jejím obyvatelům nebo zájmům.*“⁹

Podle Holuba¹⁰ práva a povinnosti sousedů vznikají ze vztahů, které jsou dány třemi základními prvky:

- **stránkou věcnou** (sousedící nemovitosti),
- **stránkou osobní** (právo osob k sousedícím nemovitostem),
- **stránkou právní úpravy**, kde je důležitá interpretace při aplikaci právních norem, jelikož právní předpisy jsou samy o sobě jen pouhou strukturou,

⁶ ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl druhý (§§ 285 – 530)*, Praha, 1935, s. 243.

⁷ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 138 – 139.

⁸ KOCOUREK, J. *Občanský zákoník a prováděcí předpisy (poznámkové vydání)*. 2. vydání. Praha: Eurounion, 1998, s. 76.

⁹ BLACK, H. C. *Blackův právní slovník II. Sv. 2*. 6. vydání. Praha: Victoria Publishing, 1993, s. 953.

¹⁰ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999, s. 11.

kteřá je neživotná, a teprve činnost lidí při používání právních ustanovení v praxi jim dává život.

Sousedství však samo o sobě není právní vztah, který by vznikl z toho důvodu, že spolu sousedí dvě a více nemovitostí. Ke vzniku sousedského právního vztahu je zapotřebí, aby nastala *právní skutečnost*¹¹, která tento vztah založí. A právě na základě protiprávního jednání vzniká většina konkrétních právních vztahů mezi sousedy, proto protiprávní úkony můžeme považovat za typické právní skutečnosti z hlediska právních vztahů mezi sousedy. Přímou ze zákona vznikají právní vztahy mezi sousedy jen výjimečně (např. legální věcné břemeno podle elektrifikačního zákona).

K prvkům právního vztahu řadíme jeho **subjekty**, což jsou účastníci právního vztahu (tj. fyzické osoby nebo právnické osoby). Mluvíme-li o **předmětu** či objektu sousedského právního vztahu, máme na mysli věci, chování či hodnoty, kterých se týkají práva a povinnosti mezi nimi existující. A konečně sem počítáme i **obsah** právního vztahu, totiž práva a povinnosti účastníků právního vztahu, které vlastně tvoří náplň mé práce.¹²

Právní vztahy jsou velmi důležitou součástí našeho života. Každý z nás denně vstupuje do řady z nich, mnohdy aniž si to sám uvědomí, např. koupě v obchodě, půjčka peněz příteli nebo příkaz k vystěhování z rodinného domu. Právní vztahy se tedy mohou týkat každodenních maličkostí stejně jako událostí závažných. Význam právních vztahů spočívá v tom, že práva a povinnosti z nich vyplývající určitým způsobem regulují a vymezují naše chování a jeho možnosti. Sousedská práva se v praxi realizují právě jako právní vztahy mezi sousedy.¹³ Vztahy sousedského práva vznikají tam, kde jde o právem upravené vztahy mezi vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí. Jako „*sousedící*“ označujeme nejen bezprostředně sousedící nemovitosti, ale také nemovitosti vzdálenější.

¹¹ Pro účely této práce postačí vymezit *právní skutečnost* jako okolnost, se kterou právní norma spojuje vznik, změnu nebo zánik právního vztahu, tj. subjektivních práv a povinností. Právní skutečnosti dělíme na **právní úkony** (typicky smlouvy mezi sousedy, kterými upravují vzájemné vztahy mezi sebou) a **protiprávní jednání** (delikty nebo porušení práva), **právní události** a **protiprávní stavy** (obojí nezávislé na lidské vůli, avšak první v souladu s právem, druhé nikoliv), **rozhodnutí státních orgánů** (nejčastěji správních orgánů a soudů). Více o právních skutečnostech např.: KNAPP, V. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 140 a násl.

¹² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 28.

¹³ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 32.

Holub¹⁴ dále upozorňuje na důležitý pojem „*hranice*“. Hranici si představuje jako pojem související s izolováním jednoho od druhého, jako lidmi vytyčenou pomyslnou dělicí čáru. Tato umělá hranice byla vytvořena především proto, aby lidé mohli snáze dosahovat právní jistoty. Příroda ovšem uměle vytvořenou hranici nerespektuje (ať už je to voda, vzduch, světlo, půda, déšť, vítr, a v neposlední řadě i nedomestikovaní a domestikovaní živočichové), z čehož je patrné, že sousedy nelze absolutně oddělit jakoukoli hranicí. Základním principem sousedských vztahů podle Holuba je tedy poznání, že jakákoli hranice sousedy nejen odděluje, ale zároveň i spojuje.

Smyslem sousedského práva je zamezit výraznějším kolizím dvou vlastníků sousedních nemovitostí. Ustanovení o sousedských právech stanoví, jak mohou vlastníci nebo jiní oprávnění uživatelé užívat svým právem svých nemovitostí tak, aby nezasahovali do práv svých sousedů a do jejich zájmů, a dále stanoví, že lze najít hranici pro takové užívání.¹⁵

Z výše uvedeného je patrné, že ustanovení o sousedských právech upravují určité konfliktní situace, které mohou vzniknout mezi vlastníky popř. držiteli pozemků a staveb, popř. i věcí movitých při jejich užívání.

2.2 Předmět sousedských práv

Právní teorie rozlišuje čtyři druhy objektů práva:

- **věci** (např. stavba, stůl, židle, elektřina ze sítě atd.),
- **chování člověka nebo výsledek tohoto chování** (např. předmětem pracovního poměru je výkon určité práce),
- **výsledky lidské činnosti** (zejména v oblasti práva autorského a vynálezeckého),
- **hodnoty týkající se lidské osobnosti** (např. život, zdraví, čest apod.).¹⁶

Předmětem občanskoprávních vztahů a tedy i sousedských vztahů, jsou především věci, a pokud to jejich povaha připouští, jak stanoví občanský zákoník,

¹⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999, s. 11 – 12.

¹⁵ BIČOVSKÝ, J. *Nová sousedská práva. Správní právo*, 1983, číslo 7, s. 385.

¹⁶ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 33.

i práva nebo jiné majetkové hodnoty, též byty nebo nebytové prostory.¹⁷

Ve své práci se budu zajímat především o nemovitosti, protože právě ty tvoří hlavní objekt sousedských vztahů.

2.2.1 Věci movité/nemovité

Současné občanské právo nedefinuje věc, nicméně v právním smyslu se věcmi rozumí hmotné předměty a přírodní síly, za předpokladu, že jsou *ovladatelné* (ovladatelnost je třeba posuzovat objektivně, tzn. zda je v lidských možnostech ji ovládat – např. elektrická energie) a *užitečné* (tzn. schopnost sloužit potřebě lidí). Oba předpoklady musí být splněny kumulativně. Věci lze třídit podle různých kritérií, nejdůležitější je ovšem rozdělení na věci movité a věci nemovité.

V souvislosti se sousedskými právy budu jako o objektu právního vztahu pojednávat převážně o nemovitostech. Pojem **nemovitosti** patří k pojmům notoricky známým, se kterými se často setkáváme v nejrůznějších v právních předpisech. Ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ podává zákonnou definici pouze nemovitých věcí: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“

Všechny ostatní věci jsou a contrario zařazeny do kategorie **věcí movitých**, vyjma práv a jiných majetkových hodnot. Jsou to jednak stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem, jednak i ty předměty, které jsou spojeny s nemovitostí pouze dočasně, ale kdykoli od ní mohou být odděleny, aniž by došlo k znehodnocení věci hlavní.

Nemovitosti, na rozdíl od věcí movitých, mají odlišný právní režim v tom smyslu, že dle našeho právního řádu podléhají zápisu do evidence vlastníků nemovitostí, které vedou katastrální úřady.¹⁸

Samostatná věc, tedy i nemovitost může mít součásti. **Součást** je definována v § 120 ObčZ: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“ Pod pojmem „neoddělitelnost“

¹⁷ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 6.

¹⁸ Evidence nemovitostí je v současné době vedena v tzv. *katastru nemovitostí*. Ve smyslu § 1 odst. 2 zákon č. 344/1992 Sb. představuje KN soubor údajů o nemovitostech v ČR (tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení). Součástí KN je také evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jedná se o veřejně přístupný informační systém.

rozumíme neoddělitelnost jak fyzickou, tak i funkční.¹⁹ Také „znehodnocení“ nemůžeme chápat pouze jako ztrátu peněžní hodnoty, ale i jako znehodnocení funkční, estetické či jiné.²⁰

Součástí²¹ sama není způsobilým předmětem samostatného právního vztahu, vždy je ve vlastnictví vlastníka věci hlavní, a proto rovněž sdílí právní osudy této věci. Součástí pozemku jsou především trvalé porosty a nezbytný prostor pod a nad jeho povrchem, jinak by nebylo možné po něm chodit, stavět na něm atd. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 120 ObčZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky atd. Podle Eliáše²² živočichové žijící na pozemku nejsou jeho součástí, což platí i o divoce žijících zvířatech a rybách, včetně těch, na něž se vztahuje právo myslivosti a rybářské.

Od součástí věci musíme důsledně odlišit její **příslušenství**²³. Podle § 121 odst. 1 ObčZ jsou příslušenstvím věci ty „*věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*“ ObčZ rozeznává tři druhy příslušenství. Jsou to příslušenství věci, bytu a pohledávky. Vzhledem k tématu mé práce se krátce zmíním především o příslušenství věci.

Jde tedy vždy o věci samostatné, které jsou funkčně spojeny vůlí vlastníka s věcí hlavní²⁴, např. studna, kůlna, plot či jiné drobné stavby. Hospodářské hledisko je rozlišovacím kritériem pro to, která z věcí je hlavní a která je jen jejím příslušenstvím. Je tedy jasné, že věc, která má větší hospodářský význam, bude věcí hlavní a naopak. Věc hlavní a příslušenství musí patřit témuž vlastníkovi, musí zde být identita vlastnictví a také platí, že příslušenství sleduje právní osud věci hlavní a převádí se spolu s ní (např. klíč od zámku domu).

Jako příslušenství stavby posuzujeme venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání.²⁵ Mezi drobné hospodářské příslušenství řadíme např. dřevník na palivo, kolnu na nářadí, ze zemědělských

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1105/2003.

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99.

²¹ Od součásti musíme odlišit pojem „*součástky*“, což jsou prefabrikované součásti; vytvářejí rozebratelnost věci, kterou lze opět jednoduše složit; zabudováním přestanou být samostatnými věcmi a stanou se součástí věci.

²² ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*, 2007, č. 4, s. 105.

²³ Příslušenství latinsky jako „*pertinence*“ nebo také „*accessorium*“. Z lat. *pertinere* (vztahovat se), a *accedere* (přistoupit).

²⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 27.

²⁵ JANKŮ, M. *Nemovitosti*. 2. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 2.

drobných staveb pak např. silo, stáj apod. Příslušenství může mít i pozemek (např. zavlažovací zařízení atd.).

Některé stavby mohou mít dvojaké postavení (např. samostatně stojící garáž), mohou být jak příslušenstvím hlavní stavby, tak mohou být i samostatnými věcmi.²⁶ Ovšem jiný názor zastává Janků²⁷, podle kterého je garáž součástí domu (je-li s ním provozně propojena), nebo je samostatnou věcí hlavní, není však příslušenstvím. Dá se říci, že neexistuje jednoznačné měřítko.

Z výše uvedené definice ObčZ vyplývá, že nemovitosti se rozlišují na pozemky a stavby, oba termíny jsou v právní praxi hojně používány a je proto závažné, že po obsahové stránce nejsou přesně vymezeny, a proto je nezbytné, abych o nich krátce pojednala v následujících podkapitolách.

2.2.2 Pozemky

Obecně je třeba pod pojmem „pozemek“ rozumět individualizovanou část zemského povrchu.²⁸ Schelleová dodává, že jde o „*individuálně určenou část zemského povrchu, jež je oddělena od sousedních částí trvalým rozhraničením. Nejde tedy o libovolnou část zemského povrchu, ale o tu, která je půdorysně zobrazena na pozemkové mapě a vyznačena v katastru nemovitostí.*“²⁹ Pozemkem je tedy zahrada, louka, pole, ale také koryto řeky, potoka, dno rybníka.

Definice pozemku je v současné době upravena v § 27 písm. a) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákon). Pozemkem podle tohoto ustanovení se rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Hranice pozemku mohou být někdy viditelné (např. v případě lesů nebo vodních ploch), jindy nejsou rozpoznatelné (např. hranice nájmu pozemku).

Často se také užívá pojem „*parcela*“ (latinsky „*pars*“ znamená část; zde jako část zemského povrchu), jejíž definici nalezneme v katastrálním zákoně, a to

²⁶ BRADÁČ, A., FIALA, J. a kol. *Rádce majitele nemovitosti*. 1. vydání. Praha: Linde, 1998, s. 23.

²⁷ JANKŮ, M. *Nemovitosti*. 2. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 2.

²⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 44.

²⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 5.

konkrétně v § 27 písm. b), kde je parcela vymezena jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ Parcela je nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o něm jsou zachyceny v katastru nemovitostí.

Na základě § 2 katastrálního zákona se pozemky kategorizují podle jejich druhu, čímž rozumíme, že se člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří i ostatní plochy. Dělení pozemků podle jednotlivých druhů má svůj význam i v sousedských právech. Platí pro ně specifická úprava, která se nevztahuje na pozemky jiného druhu.

Specifickou zvláštní kategorií pozemků jsou pozemky chráněné podle ustanovení zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění této zvláštnosti je obsaženo hned v prvním paragrafu zmíněného zákona: „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.*“³⁰ Zemědělský půdní fond tvoří obhospodařovaná zemědělská půda (např. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) a dále také půda dočasně neobdělávaná.

Dalšími specifickými pozemky jsou pozemky určené k plnění funkce lesa, které jsou obsaženy v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon). A konečně jsou tu také stavební pozemky obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

2.2.3 Stavby

Pojem „stavba“ se v právních předpisech vyskytuje zásadně ve dvou pojetích – občanskoprávním a stavebněprávním. Jejich vzájemné zaměňování je zdrojem řady nedorozumění a konfliktních situací. Jádrem celé věci je problém, co je to stavba.³¹ Ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ stanoví, že stavba není součástí

³⁰ § 1 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

³¹ BRADÁČ, A., FIALA, J. a kol. *Rádce majitele nemovitosti*. 1. vydání. Praha: Linde, 1998, s. 18.

pozemku³² a ani neuvádí, co rozumět pod pojmem stavba. K řešení této otázky se podpůrně využívá stavebních předpisů.³³

Občanský zákoník nevysvětluje, co je stavbou, ale komentář k tomu uvádí, že *„stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu, která jako taková může být předmětem vlastnických i jiných občanskoprávních vztahů.“*³⁴

Judikatura však vychází z názoru, že pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby obsažené ve stavebním zákoně. Tuto myšlenku vyjadřuje rozsudek Nejvyššího soudu tak, že *„stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla. Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“*³⁵

Stavba, které podle § 119 ObčZ není věcí v právním smyslu (tzn. není spojena se zemí pevným základem), je součástí pozemku. Rozhodnutí otázky, zda je stavba spojena se zemí pevným základem, je záležitostí technického posouzení. Předmětem právních vztahů mohou být jen stavby, které mají samostatné stavební půdorysy a jsou odděleny tak, že mají své vlastní nosné prvky. Výjimečně se může stát, že stavba je přesunuta jinam, což ještě nemusí znamenat, že jde o věc movitou. Uvedu-li konkrétní příklad, tak v 70. letech 20. století došlo k přesunu kostela Nanebevzetí Panny Marie v Mostě, což ale neznamená, že toto přesunutí udělalo z kostela movitou věc.

Občanské právo za stavbu uznává jen stavební objekt v určitém stadiu rozestavěnosti, což znamená, že stavba vzniká v okamžiku, kdy je jednoznačným

³² Latinská zásada *„superficies solo cedit“* (neboli povrch ustupuje půdě) vyjadřuje, že stavba je součástí pozemku. Uvedená římskoprávní zásada platila od roku 1811, kdy byl účinný ABGB, do roku 1950, kdy došlo k nahrazení tzv. Středním občanským zákoníkem (zákon č. 141/1950 Sb.). NOZ v § 506 odst. 1 se k této zásadě kloní znovu. Dnes v našem právním řádu neplatí, že stavba sdílí právní osud pozemku. Nicméně právní předpisy mají tendenci, aby vlastníkem stavby i pozemku byl subjekt totožný. Pokud vlastník pozemku není totožný se stavebníkem, musí mít stavebník povolení správních orgánů a navíc musí k žádosti o stavební povolení doložit, že je buď vlastníkem pozemku, anebo že má k němu jiné právo, čímž rozumíme, že jeho právo zřídit stavbu na cizím pozemku musí být podloženo i občanskoprávně. Z toho nám vyplývá, že pozemek a stavba, která se na něm nachází, jsou samostatnými věcmi.

³³ Ustanovení § 2 odst. 3 StZ vymezuje stavbu pro účely stavebního zákona takto: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“*

³⁴ JEHLÍČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 461.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96.

a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, zatímco stavební právo považuje za stavbu už v době vyhloubení základů, tzn. již od zahájení stavebních prací. Fiala³⁶ uvádí, že jako kritérium rozpoznatelnosti alespoň dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží nestačí, je proto třeba, aby přistoupilo kritérium další, a to konkrétně podle stavebního zákona takové, že stavbu lze postavit jen na pozemku, který je pro její umístění určen a vymezen v územním nebo regulačním plánu.

Obecně vzato, stavba je umělé technické dílo na povrchu země, pod povrchem i nad ním, bez ohledu na jeho hodnotu, účel, provedení, určení i trvanlivost. Toto dílo jako výsledek stavební činnosti je zpravidla též stavbou podle občanského práva a je samostatnou věcí. V některých případech však stavbu nelze fakticky ani hospodářsky oddělit od pozemku, na kterém je zřízena, a stavba tak s tímto pozemkem splývá, je jeho součástí a tvoří s ním jedinou věc (např. parkoviště, lom apod.).³⁷ Pod stavbou si můžeme představit např. chaty, garáže, zahradní domky, altány, skleníky, kolny, studny, ploty, sklípky, sklady aj.

Stavbou je také „*budova*“, která má mezi stavbami nejdůležitější místo. Podle § 27 písm. k) katastrálního zákona se budovou rozumí: „*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“

V oblasti občanského práva se dá hovořit i o tzv. *neoprávněné stavbě*, což je stavba, ke které stavebník neměl titul opravňující ho na pozemku stavět od samého počátku (stavba postavena na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka). Odkazují na § 135 ObčZ, kde nalezneme tři možná řešení takovéto situace. Důležité je nezaměňovat neoprávněnou stavbu s tzv. *černou stavbou*, což má význam v oblasti práva veřejného. Jedná se o případ, kdy stavba nebyla povolena podle stavebních předpisů, což v soukromém právu nemá žádný právní význam.

Jestliže stavbu tvoří několik objektů (budov), rozlišujeme mezi stavbami hlavními, které většinou při jejich evidenci získají tzv. číslo popisné, a stavby vedlejší, jež mají vůči hlavní stavbě doplňkovou či pomocnou funkci. Vedlejší stavby a venkovní úpravy v podstatě tvoří příslušenství stavby hlavní.³⁸

³⁶ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 238.

³⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 42.

³⁸ JANKŮ, M. *Nemovitosti*. 2. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 2.

Lze konstatovat, že stále častěji se soudní praxe zabývá problematikou určitých typů staveb, jejíž řešení vyvolává nemalé potíže, jedná se např. o rybníky³⁹, studny⁴⁰, vodovody a kanalizace⁴¹, pozemní komunikace⁴² a jiné stavby⁴³.

V závěru této podkapitoly bych ráda vymezila vztah mezi pozemkem a stavbou. Ve vzájemném porovnání je pozemek prvotní (je tu vždy), kdežto stavba je druhotná; není přírodní záležitostí (vždy jde o dílo člověka). Stavba je závislá na pozemku, bez něj nemůže existovat, ale jak jsem již výše zmiňovala, stavba není součástí pozemku, jako tomu bývalo dříve, považujeme ji tedy za samostatnou věc.

2.2.4 Byty a nebytové prostory

Z obecného hlediska musíme byty a nebytové prostory považovat za součást stavby, jelikož plně vyhovují definici obsažené v § 120 ObčZ (tj. nemohou existovat mimo stavbu a současně nemohou být odděleny od stavby bez jejího znehodnocení). Nicméně představují určité specifikum, které umožnilo zvláštní legislativní řešení. Podle § 2 písm. h) zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoVB) může být jednotlivý byt předmětem vlastnictví, pokud je vymezen jako *tzv. jednotka*, jejíž vznik je dán ze zákona zápisem do KN. Uvedený zákon připustil, že je možné považovat jednotku za samostatnou věc, což se uplatní jen tehdy, je-li byt nebo nebytový prostor vymezen jako jednotka. Nedojde-li k takovému vymezení, jsou byty a nebytové prostory považovány za součást stavby ve vlastnictví toho, komu náleží vlastnictví ke stavbě celé.

³⁹ Dle R 23/1999 není *rybník* samostatným objektem občanskoprávních vztahů, a tudíž nemůže být stavbou ve smyslu občanského práva. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nelze učinit obecný závěr o tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí anebo jde o součást pozemku; vždy bude záležet na konkrétní situaci (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002).

⁴⁰ Judikatura považuje *studnu* za samostatnou věc, která je příslušenstvím věci hlavní. Studna je věcí jen tehdy, je-li určitým způsobem zpracována, tj. vyzděna nebo alespoň vybavena skružemi (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000).

⁴¹ Problematiku kanalizačních a vodovodních přípojek řeší zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, ze kterého vyplývá, že *kanalizační a vodovodní přípojky* nejsou součástí pozemku, na kterém jsou umístěny.

⁴² *Účelové komunikace* (především polní a lesní cesty) netvoří samostatný předmět právních vztahů. Lesní a polní cesty nejsou stavbami ani samostatnými věcmi, jedná se jen o užívaný pozemek, který je pozemní komunikací (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000).

⁴³ Mezi jiné stavby řadíme např. *lom*, který není podle občanského práva stavbou a není ani samostatným objektem právních vztahů; je pouze součástí ložiska vyhrazených nerostů nebo součástí pozemku, v němž se nevyhrazené nerosty nacházejí (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96).

Byty a nebytové prostory jsou tedy speciálním případem nemovitosti jako objektu sousedských práv. O bytech se sice hovoří i v občanském zákoníku, ale jejich přesnou definici nalezneme v § 2 písm. b) ZoVB, kde se pod pojmem byt rozumí: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“ V § 2 písm. c) ZoVB také nalezneme definici nebytového prostoru jako: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*“

Mezi nebytové prostory řadíme např. kanceláře, prodejní prostory, kulturní sály atd. Příslušenstvím bytu chápeme vedlejší místnosti (hala, komora, předsíň, šatna, koupelna, záchod apod.) a vedlejší prostory (části půdy a sklepa, patřící k bytu, dřevníky atd.) určené k tomu, aby byly užívány spolu s bytem.

Problematika sousedských vztahů přichází pochopitelně v úvahu i u bytů, např. formou tzv. domovních imisí, tj. obtěžování sousedů a rušení výkonu jejich práva hlukem, nedovolenou činností apod.⁴⁴ Ovšem k narušení sousedských vztahů a k následným sporům mezi sousedy dochází především kvůli příslušenství bytu, které často bývají tzv. společnými prostory (např. schody, chodby, balkóny, terasy, prádelny, kotelny atd.).

V následujícím výkladu se chcí soustředit na subjekty, které mohou být účastníky sousedských právních vztahů.

2.3 Subjekty sousedských práv

Dle mého názoru jsou těžištěm sousedských vztahů právě konkrétní osoby sousedů. Měli bychom vycházet z logické úvahy, že všichni sousedé jsou si ve svých právech a povinnostech rovni, jasná nerovnost by totiž odporovala ústavnímu pořádku České republiky. Pojmovým znakem subjektů je tedy rovnost. Jako sousedy označujeme osoby, se kterými, ať chceme nebo nechceme, vstupujeme do vzájemných práv a povinností, a které jsou upravovány především v normách občanského práva.

Co vlastně chápeme pod pojmem „*soused*“? Každý má konkrétní představu o tom, kdo je jeho soused, proto zeptáme-li se na ulici nějakého laika, zajisté nám odvětlí, že je to ten, který žije vedle nás, v naší blízkosti (např. v domě, v paneláku, na chalupě, za hranicí našeho lesa nebo pole). Nicméně za sousedy

⁴⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 55.

považujeme i takové osoby, které žijí několik kilometrů od nás a které mohou být ve svých právech dotčeny. Může se jednat o případy, kdy nějaké škodliviny létají vzduchem a které nás i přes velkou dálku mohou obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům.

Podle Fialy⁴⁵ se za sousedy považují v právním slova smyslu vlastníci pozemků či vlastníci staveb na nich stojících, kteří se mohou výkonem vlastnického práva k těmto předmětům vlastnictví ovlivňovat.

Přesnou definici pojmu „soused“ nenalezneme v občanském zákoníku ani v žádném jiném zákoně. Nicméně pro sousedské vztahy má vymezení pojmu „soused“, coby subjektu právního vztahu, stěžejní význam. Budeme-li hovořit o susedech, budeme mít především na mysli vlastníky a uživatele susedících nemovitostí. Sousedem nemusí být vždy jen vlastník určité věci (zejména nemovitě), ale pomocí metody logického výkladu *argumentum a maiori ad minus*⁴⁶ lze dospět k závěru, že za suseda můžeme označit i oprávněného držitele nebo detentora.

Subjektem v susedském právním vztahu jsou tedy susedé, mohou to být nejen osoby fyzické, ale i osoby právnické, za něž jednají fyzické osoby (je-li účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je podle § 21 ObčZ považován za právnickou osobu, jehož jménem jednají příslušné státní orgány, přičemž stát zde nevystupuje vrchnostensky, nýbrž jako majitel určité nemovitosti, kdy má s jinými účastníky rovné postavení). Z čehož vyplývá, že za susedy můžeme mít jak vlastníka domu pana Vomáčku, tak i velký podnik, akciovou společnost či družstvo.

Jak jsem již v úvodu zmiňovala, jsou susedské vztahy velice rozmanité, proto je třeba vycházet z jistých odlišností susedů, což vyplývá z jejich životní situace. Například jinak se bude chovat sused trpící alergií na včelí jed, oproti susedovi touto alergií netrpícímu. Je tedy důležité, abychom posuzovali případ od případu a také bychom měli mít stále na paměti, že susedé jsou různí, ale pro všechny platí stejné právní předpisy.

Obecná úprava občanskoprávních vztahů, která se vztahuje i na vztahy susedské, je upravena v druhé hlavě první části občanského zákoníku, nazvaná „*Účastníci občanskoprávních vztahů*“. Aby susedé mohli vstupovat do

⁴⁵ FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 232.

⁴⁶ „*Důkaz od většího k menšímu*“. Tzn. platí-li něco pro „větší“ (v tomto případě pro vlastníka), platí to i pro „menší“ (v tomto případě pro oprávněného držitele, detentora).

sousedských právních vztahů, musí být nadány právní subjektivitou. Subjekty právních vztahů podle obecné teorie práva musí mít jednak právní způsobilost, tedy způsobilost k právům a povinnostem (tj. právní subjektivitu), jednak způsobilost k právním úkonům (tj. svéprávnost), v neposlední řadě také způsobilost k protiprávním úkonům (tj. deliktní způsobilost).

Právní subjektivitou nazýváme schopnost být účastníkem právního vztahu, v našem případě schopnost být subjektem sousedských vztahů (např. být vlastníkem). Způsobilost mít práva a povinnosti podle § 7 odst. 1 ObčZ vzniká narozením a končí smrtí. Avšak potencionální způsobilost má i dítě počaté, ale dosud nenarozené (tzv. nasciturus), ovšem za předpokladu, narodí-li se živé, což má význam především v oblasti práva dědického. Právní subjektivita zaniká smrtí nebo soudním prohlášením fyzické osoby za mrtvou, nelze-li prokázat smrt předepsaným způsobem (tj. úmrtním listem), nebo je-li občan nezvěstný a vzhledem k dostupným okolnostem lze důvodně usoudit, že už nežije (§ 195 a násl. OSŘ). Takovéto rozhodnutí soudu má pak stejné účinky jako smrt.

Od výše popsaného druhu právní způsobilosti musíme u fyzických osob odlišit **způsobilost k právním úkonům**, což je vlastně schopnost vlastními právními úkony nabývat práva a brát na sebe povinnosti. Dle § 8 ObčZ vzniká v plném rozsahu až zletilostí, tzn. dosažením osmnáctého roku věku nebo uzavřením manželství před dovršením této věkové hranice, ovšem za podmínky, je-li starší šestnácti let. Z čehož nám plyne, že pouze takové fyzické osoby mohou uzavřít kupní smlouvu, kterou získají dům nebo jinou nemovitost do vlastnictví. Dle § 9 ObčZ mohou i nezletilí nabývat práv a povinností, ovšem jen do té míry, které jsou přiměřené jejich rozumové a mravní vyspělosti v závislosti na jejich věku. Sami např. nemohou koupit nebo prodat nemovitost, pokud by takový úkon učinili, byl by neplatný. Osoby, které jsou stížené duševní poruchou, může soud v jejich způsobilosti omezit, popř. zbavit.⁴⁷ Aby osoby omezené ve způsobilosti k právním úkonům mohly být účastníky sousedských právních vztahů, musí jednat v zastoupení zákonného zástupce nebo opatrovníka ustanoveného k tomuto účelu soudem.

⁴⁷ „Fyzická osoba může být způsobilosti k právním úkonům **zbavena**, a to pouze v případě, jestliže pro duševní poruchu, která není jen přechodná, není vůbec schopna činit právní úkony. Nebo může být její způsobilost k právním úkonům **omezena**, jestliže pro duševní poruchu, která není jen přechodná, anebo pro nadměrné používání alkoholických nápojů nebo omamných prostředků či jedů je tato osoba schopna činit jen některé právní úkony.“ In: ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 5.

Pro oblast sousedských práv mají ustanovení o způsobilosti k právním úkonům význam v tom, že bude třeba, aby právní úkony, které se těchto práv týkají (např. dohody a smíry mezi sousedy), vykonávali ti, kteří k nim mají způsobilost anebo kteří jsou zákonným způsobem zastoupeni. V oblasti sousedských práv se bude obvykle vyžadovat plná způsobilost k právním úkonům a to z toho důvodu, že jde o právní úkony, které se týkají nemovitostí, a nad to většinou i o úkony, jejichž časové působení má být poměrně delší.⁴⁸

Ohledně zvláštní kategorie sousedských práv z imisí však v některých literaturách převažuje odlišný názor. Tak například dle Spáčila je imise „objektivní kategorií a nezávisí na zavinění vlastníka. Imisi tedy může způsobiti osoba nezpůsobilá k právním úkonům a i proti takové osobě lze s úspěchem podat žalobu z imise.“⁴⁹

Třetím typem způsobilosti, upravené konkrétně v § 422 ObčZ v souvislosti s úpravou odpovědnosti za škodu, je **způsobilost k protiprávním úkonům** (tj. deliktní způsobilost), která spočívá v tom, že pouze osoba, která má takovouto způsobilost, odpovídá za škodu způsobenou jejím protiprávním jednáním. Nezletilí a osoby stížené duševní poruchou ji mají pouze v tom rozsahu, ve kterém jsou schopni ovládat své chování a posoudit jeho následky.

Právníckým osobám⁵⁰ náš právní řád přiznává jak právní subjektivitu, tak způsobilost k právním úkonům. Dá se říci, že tyto způsobilosti prakticky splývají v jedno. Obě způsobilosti totiž vznikají dnem účinnosti zápisu do obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud není stanoveno jinak. K zániku dojde výmazem z tohoto rejstříku.

⁴⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 38.

⁴⁹ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 143.

⁵⁰ Právníckými osobami jsou podle § 18 odst. 2 ObčZ: „Sdružení fyzických nebo právníckých osob; účelová sdružení majetku; jednotky územní samosprávy; jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon.“

3 Historický vývoj právní úpravy tzv. sousedských práv

Abychom mohli lépe poznat současnou právní úpravu sousedských práv, je třeba podívat se do minulosti. Z tohoto důvodu se proto nejdříve zaměřím na historický exkurz úpravy sousedských práv jednotlivých právních období. Jelikož sousedská práva jsou v právních řádech zakotvena již od dob **římského práva**, začnu nejprve tímto obdobím. Je totiž všeobecně známo, že platné české právo stojí na principech práva římského, které patří k obecnému základu téměř všech právních odvětví moderního platného práva, včetně práva sousedského. V souvislosti s tím uvedu jeden známý a pravdivý bonmot profesora Petra Hajna, který kdysi napsal: „*V moderním právu se vše mění, jen moudrost starých Římanů zůstává.*“⁵¹

Sousedská práva byla na našem území upravena v průběhu let několika kodexy. Prvním z nich byl **Všeobecný občanský zákoník**, tzv. ABGB (zákon č. 946/1811 Sb.), který obsahoval výslovná ustanovení o vztazích mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Tento zákoník zůstal na našem území v platnosti až do vydání tzv. **Středního občanského zákoníku** (zákon č. 141/1950 Sb.), který přinesl změny spočívající v „užší koncepci“ občanského práva a zároveň došlo k opuštění zásady „*superficies solo cedit*“. Sousedská práva upravoval jen částečným způsobem, což bylo napraveno vydáním dalšího **občanského zákoníku** (zákon č. 40/1964 Sb.), který byl několikrát novelizován. Poslední změnu úpravy sousedských práv přinesla novela č. 509/1991 Sb., díky níž byla sousedská práva zakotvena do ust. § 127 ObčZ, což zůstalo beze změn zachováno dodnes.

Nicméně od 1. 1. 2014 nabývá účinnosti **nový občanský zákoník** (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen NOZ), kde úpravu sousedských práv najdeme v několika ustanoveních počínajících od § 1013 a násl. Nemůžeme si nevšimnout, že sousedským právům je v NOZ věnována mnohem větší pozornost, než tomu bylo doposud, což hodnotím velice kladně, neboť věřím, že rozšíření stávající právní úpravy sousedských práv napomůže v řešení konfliktů mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Jen budoucnost však ukáže, jak se podrobnější právní úprava osvědčí v praxi.

⁵¹ ELIÁŠ, K. Inspirační síla všeobecného zákoníku občanského v návrhu občanského zákoníku pro Českou republiku. In: HRUŠÁKOVÁ, M. *200 let ABGB – od kodifikace k rekodifikaci českého občanského práva*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011, s. 12.

3.1 Právní úprava dle římského práva

Za první zákon, který neopomíjel sousedské vztahy a ve kterém byly rovněž obsaženy i některé zásady⁵² sousedského práva platící dodnes, považujeme *Zákon XII tabuli*⁵³, sepsaný v roce 449 př. n l.

Římské pojetí vlastnického práva vycházelo z vlastnictví jako právního panství, mezi jehož pojmové znaky patří všeobecnost, přímost a výlučnost. Už římstí právníci si byli vědomi toho, že „*vlastník může být omezen ve svém působení na věc; a to buď tím, že k věci má jisté oprávnění věcněprávního charakteru osoba jiná, anebo tím, že vlastník při výkonu svého vlastnictví naráží na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětům jejich vlastnictví.*“⁵⁴

Dle norem římského právního řádu se rozlišovalo omezení vlastnictví jak ve veřejném zájmu, tak v zájmu soukromém. Zatímco v prvním případě šlo o pravidla odpovídající dnešním předpisům správního práva (např. ve městech byla stanovena výše staveb; mezi stavbami musel být zachován určitý prázdný prostor; omezováno bylo bourání domů či vlastník pozemku byl omezen tím, že nesměl zrušit hrob, který se nalézal na jeho pozemku; vlastníci pozemků u veřejné cesty byli povinni cestu opravovat aj.). Ve druhém případě šlo většinou o omezení vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů.

Římské právo také znalo pojem tzv. *immissi*, jež představovaly vnikání prachu, kouře, zápachu či hlomozu na pozemek vlastníka. Taková omezení vlastníků byla možná jen v případě, že k immissím docházelo běžným užíváním sousedního pozemku. Zákon XII desek obsahoval také ustanovení o přesahu větví na sousední pozemek a i to, že vlastník je povinen dovolit sousedovi přístup na svůj pozemek každý druhý den, aby si mohl posbírat plody, které tam přepadaly. Všechny tyto povinnosti byly vynutitelné zvláštní žalobou, později interdiktem o ořezání stromů.⁵⁵

„*Vlastník pozemku musil dovoliti susedovi, aby za příčinou vedení a otočení pluhu překročil mez o 2 ½ stopy, čímž na rozhraní obou pozemků jest utvořen zvláštní mezní pruh zšíří 5 stop. Vlastník pozemku nesmí předsebráti na něm*

⁵² Např. „*neminem leadere*“ – nikomu neškoditi při výkonu jeho vlastnických práv, „*pati*“ – povinnost strpět výkon vlastnického práva jiného vlastníka, „*omittere non facere*“ – povinnost zdržet se výkonu určitého práva, „*facere*“ – povinnost něco vykonat.

⁵³ Zákon XII tabulí neboli Zákon dvanácti desek, lat. *Lex duodecim tabularum*; jde o kodifikaci prvotního obyčejového práva, které platilo pro římské občany a které se stalo základem práva civilního a jádrem římského právního řádu.

⁵⁴ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995 s. 154.

⁵⁵ Tamtéž, s. 155 – 156.

ničeho, čímž by změnil přirozený odtok vody dešťové na škodu sousedního pozemku polního,“ píše ve svém díle Heyrovský.⁵⁶

Z výše uvedeného je patrné, že úprava sousedských vztahů v římském právu byla velmi vyspělá, která byla schopna položit základy pro budoucí právní kodexy. Z jeho principů vycházel i Všeobecný občanský zákoník, o němž se zmíním níže.

3.2 Právní úprava dle středověkého práva

V roce 1579 byla vydána „*Práva městská království českého*“, která se stala první oficiální kodifikací městského práva, jejichž autorem byl právník Pavel Kristián z Koldína. Tento zákoník obsahoval mj. i úpravu sousedských práv.

Mezi základní pravidla, podle kterých se řídil veškerý život obyvatel města, řadíme například taková pravidla, že se podle Koldínova kodexu nesmělo v těsném sousedství sousedova domu zřizovat nic, co by souseda obtěžovalo nebo ohrožovalo jeho bezpečnost. Jako další pravidla zmíním zejména ta, která uvádí Adamová⁵⁷ ve své právníkové učebnici. Např. dešťová voda z jednoho domu nesměla stékat na sousední dům; zakázáno bylo zřizovat okna ve vlastní zdi do sousedova dvora; stavěl-li soused dům, mohl stavební materiál složit i na cizím pozemku. Dále pak vlastníku pozemku náležela určitá konkrétní práva, např. mohl převísle větve ze sousedova pozemku uřezat a přivlastnit si je - tzv. „*právo na přívěs*“; náleželo mu i „*právo na přepad*“, podle tohoto práva ovoce z převíslych větví patří tomu, čí je půda, kam spadne; „*právo souvrati*“ znamenalo, že na sousedově pozemku bylo možné obracet pluh.

3.3 Právní úprava dle Všeobecného občanského zákoníku z roku 1811

Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), neboli tzv. ABGB, byl vyhlášen pro všechny rakouské země, kromě Uher, 1. 6. 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. zák. soud. Stal se základem občanského práva v habsburské monarchii a patřil k nejvýznamnějším právním kodexům vydaných na našem území, což dokazuje jeho doba platnosti, kdy u nás platil s drobnými změnami až do vydání nového občanskoprávního kodexu z roku 1950.

⁵⁶ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl 1. 7. vydání. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929, s. 210.

⁵⁷ ADAMOVIČ, K. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 38 – 39.

Zákoník vycházel z tradic římského práva, ve svém původním znění neobsahoval podrobnou úpravu sousedského práva, což bylo napraveno až třetí dílčí novelou z roku 1915, která do ABGB vtělila další ustanovení o sousedských právech v souvislosti s formami omezení vlastnického práva, a to konkrétně ust. § 364 odst. 2, §§ 364a a 364b. Původní § 364 ve svém prvním odstavci obsahoval tzv. generální klauzuli, kde bylo obecně stanoveno: „*Vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.*“⁵⁸

Ustanovení § 364 odst. 2 obsahovalo úpravu problematiky imisí, která se příliš neliší od současné právní úpravy. Z této generální sousedsko-právní klauzule vyplývá, že „*vlastník pozemku může sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadkovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.*“⁵⁹ Imisemi se rozuměly „*různé nepřiležitosti (t. j. co působí škodu nebo jest aspoň na obtíž), vnikající na pozemek sousedův (nemusí to býti pozemek bezprostředně sousedící), a to nepřiležitosti materiální (fysické), nikoliv immateriální (ideální).*“⁶⁰ Imise se projevovaly škodlivým způsobem na pozemku cizím; nestačilo tedy pouhé ohrožení. Výčet imisí uvedený v § 364 odst. 2 nebyl tedy taxativní, ale pouze demonstrativní.

ABGB rozlišoval tzv. **nepřímé a přímé imise**. Rozdíl mezi nimi spočíval v tom, že přímé imise nemusel soused trpět, zatímco nepřímé zpravidla ano. Za přímé imise byly považovány ty, které byly přímo hnány či vedeny na sousední pozemek. „*Jsou to hraniční případy mezi užíváním cizího pozemku a pouhými účinky z činnosti na vlastním pozemku, neboť účinky se zde jeví jako pokračování oné činnosti sousedovy (jde tedy o zásah přímý).*“⁶¹ Přímé imise byly nepřípustné, a to dle ust. § 364 odst. 2, věta 2.: „*Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.*“ Jedinou výjimkou byl pouze „*zvláštní důvod právní*“, např. zřízení služebnosti svádět vodu na cizí pozemek. V opačném

⁵⁸ Zákon č. 946/1811 Sb., Všeobecný zákoník občanský ze dne 1. června 1811. Ust. je ve znění § 11 III. dílčí novely z roku 1915.

⁵⁹ Tamtéž.

⁶⁰ ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl druhý (§§ 285 – 530)*, Praha, 1935, s. 244.

⁶¹ Tamtéž, s. 244 – 245.

případě se jednalo o imise nepřímé. Jde o jakési samovolné působení nepřiležitostí na cizí pozemek, které vlastník neovládá a jsou tedy už bez lidského přičinění, např. v důsledku působení vody, větru apod.

Kromě rozdělení imisí na přímé a nepřímé znal ABGB také rozlišení na imise **kromobyčejné a obyčejné**. Toto rozdělení mělo význam pouze pro nepřímé imise. Z nepřímých imisí byly zakázány kromobyčejné (dnes bychom řekli „nad míru přiměřenou poměrům“), které byly charakterizovány jako vnikání na cizí pozemek v kromobyčejném rozsahu a s kromobyčejnými účinky. Bylo tedy nutné, aby převyšovaly „*míru podle místních poměrů obvyklou*“ a „*podstatně ztěžovaly užívání pozemku v místě obvyklé*“ (§ 364 odst. 2). Např. soused na vesnici musí trpět zápachy ze zemědělského provozu mnohem více než soused ve městě.

Mezi ustanovení týkající se sousedských práv řadíme zejména dva speciální případy porušování sousedských práv. Ust. § 364a praví: „*Je-li však obtěžování způsobem tuto míru převyšujícím vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na sousedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovati na soudě náhradu způsobené škody, i když škoda byla vyvolána okolnostmi, ku kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo.*“⁶² Dále pak § 364b: „*Pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení sousedovo pozbyly náležité opory, leda že držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění.*“⁶³

Problematika sousedských práv byla v ABGB upravena celou řadou dalších ustanovení, např. §§ 340 - 343 ABGB, které se zabývaly ohrožením práva vlastníka sousední stavbou či ust. § 384 ABGB, které řešilo otázku zaběhnutých domácích zvířat (včetně roje domácích včel) a jejich stíhání na cizím pozemku. „*Roj včel, který uletěl, může vlastník do dvou dnů na pozemku kohokoliv vyhledati a chytiti; jestliže vlastník roje nechytí ho do dvou dnů, roj se stane vlastnictvím toho, na jehož pozemku se usadil anebo kdo jej po dvou dnech chytil.*“⁶⁴

Do oblasti sousedských práv zasahovalo také ust. § 418 ABGB, kde byla zakotvena zásada „*superficies solo cedit*“: „*Naopak, stavil-li někdo ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastnickovy na půdě cizí, připadne stavení vlastníkovi půdy. Stavitel poctivý může žádati náhradu nákladů nutných a užitečných; ke staviteli*

⁶² Zákon č. 946/1811 Sb., Všeobecný zákoník občanský ze dne 1. června 1811. Ust. je ve znění § 12 III. dílčí novely z roku 1915.

⁶³ Tamtéž.

⁶⁴ ROUČEK, F. *Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Část první*. Praha: Československý kompas, 1926, s. 315.

nepoctivému jest se zachovati jako k jednateli nezmocněnému. Věděl-li vlastník půdy o stavbě, a staviteli poctivému ji hned nazakázal, může pouze žádati za půdu jen obecnou cenu.“

Dále pak za zmínku určitě stojí § 421 ABGB, kde byla řešena problematika stromů rostoucích na hranicích pozemků. Je zde stanoveno, že vlastnictví ke stromu se neurčuje podle kořenů, ale podle kmene, který vyrůstá ze země a pokud stojí na hranicích několika vlastníků, pak je strom společný všem. V neposlední řadě uvedu důležitý § 422 ABGB upravující problematiku podrostů a převisů stromů v těsné blízkosti hranic pozemků, podle tohoto ustanovení mohl vlastník pozemku vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu a uřezat větve visící nad jeho pozemkem nebo je jinak použít. Z výrazu „jinak jich užití“ lze dovodit, že vlastník pozemku mohl otrhat plody, listy, květy, ovoce na přesahujících větvích a rovněž se stal vlastníkem přepadlého ovoce.

Jako poslední zmíním ust. §§ 854 – 858 ABGB řešící problematiku oplocení pozemků, úpravu hranic a s tím související práva a povinnosti. Ust. § 854 ABGB znělo: *„Brázdy, ploty dělané i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, místa a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi sousedními pozemky, pokládají se za společné vlastnictví, ač nedokazují-li opak znaky, nápisy nebo jiné známky a pomůcky.“* Z následujících ustanovení vyplývá, že stavení nesmí překážet sousedovi v užívání jeho podílu a že spoluvlastníci přispívají na udržování společných rozhrad poměrně. V ust. § 858 ABGB bylo stanoveno: *„Zpravidla nemusí výlučný držitel svoji rozpadlou zeď nebo plaňku znovu postavit; jen tehdy musí ji v dobrém stavu udržovati, kdyby bylo se obávati, že otvorem vzejde sousedovi škoda. Každý vlastník jest však povinnen pečovati o nutné uzavření svého prostranství po pravé straně svého hlavního vchodu a o oddělení od cizího prostranství.“*

3.4 Právní úprava dle tzv. Středního občanského zákoníku z roku 1950

Nový občanský zákoník z roku 1950, jinak tzv. střední kodex, účinný od 1. 1. 1951 (zákon č. 141/1950 Sb.) se vyznačoval tím, že jeho právní úprava byla celkově zjednodušena. Pokud jde o úpravu sousedských práv, tak byla pojata výrazně omezeněji, než tomu bylo v ABGB. Tzv. generální klauzuli bychom našli zakotvenou v ust. § 109 z. č. 141/1950 Sb., který zněl: *„Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům anebo*

čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležitě opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.“

Chybí zde sice výslovný zákaz imisí, ten však lze vyčíst z první věty tohoto ustanovení. Toto ustanovení mělo obdobnou konstrukci jako ust. § 364 ABGB. Je tedy patrné, že právní úprava zde vycházela určitým způsobem a ve zjednodušené podobě z úpravy obsažené v ABGB.

Dalším stěžejním ustanovením upravujícím sousedská práva bylo ust. § 141 z. č. 141/1950 Sb., kde bylo stanoveno: *„O mezích, plotech, zdech a podobných rozhradách se má za to, že jsou sousedům společné rovným dílem, není – li možno ze zřetelných znaků, nebo jiných pomůcek anebo se zřetelem k místním zvyklostem usoudit jinak. Strom, jehož kmen vyrůstá na hranicích pozemků různých vlastníků, je jim společný rovným dílem.“* Občanský zákoník tedy neupravoval povinnost vlastníků pozemek oplotit, ale řešil pouze otázku vlastnického práva k oplocení.

3.5 Právní úprava dle současného občanského zákoníku z roku 1964

Občanský zákoník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) nabyl účinnosti dne 1. 4. 1964. Tento zákoník vycházel v podstatě ze stejných zásad jako tzv. Střední občanský zákoník z roku 1950. Navíc došlo k zúžení občanského práva: „Občanský zákon z roku 1964 omezil předmět své úpravy pouze na společenské majetkové a osobní vztahy, které vznikaly v oblasti uspokojování osobních potřeb a jejichž subjekty byly pouze tehdejší organizace a občané.“⁶⁵

Tento občanský zákoník původně neobsahoval ustanovení upravující sousedské vztahy, jelikož se předpokládalo, že spory mezi sousedy postupně vymizí, že vztahy mezi sousedy budou bezkonfliktní, a pokud jen přece vzniknou, vyřeší si je sousedé sami, zpravidla mimosoudní cestou, tudíž na jejich případné řešení postačí obecná ustanovení občanského zákoníku. Brzy se však ukázalo, že tato koncepce se stala velkým omylem a v praxi vyvolávala značné problémy.

Soudy se proto nadále musely zabývat spory mezi sousedy, praxe tak dovozovala zákaz imisí z čl. VI a čl. VII zakotvující obecné zásady tzv.

⁶⁵ KADLECOVÁ, M., SCHELLE, K., VLČEK, E. *Několik kapitol z právních dějin*. 2. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003, s. 94.

socialistického soužití. Ze zásad vyplývalo, že sousedská práva mohou být uplatňována jen na základě principu vzájemnosti, čím rozumíme, že: „ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci. Ochrana se poskytovala právům vlastníka jak věci nemovité, tak i movité.“⁶⁶ V čl. VI byla stanovena zásada, že „výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití.“⁶⁷ Čl. VII dále stanovuje: „Nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo spoluobčanů obohacovat.“⁶⁸

Tato úprava obsažená v původním znění zákona č. 40/1964 Sb. v praktickém životě příliš nevyhovovala, vyžadovala zásadní změny, a proto byla nutná novela, která by napravila nedostatky stávající úpravy a znovu by upravila sousedské právo, což se stalo až v roce 1983, kdy vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., vtělující do ObčZ nový § 130a.

Ust. § 130a odst. 1 se téměř shodovalo s ust. § 127 ObčZ, jak ho známe dnes, a který zněl následovně: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené, aniž provedl dostatečná opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek.“⁶⁹

Ve druhém odstavci téhož paragrafu bylo dále nově obsaženo oprávnění soudu uložit vlastníkovi povinnost oplotit pozemek a jeho třetí odstavec upravoval občanskoprávní vztahy v souvislosti se vstupem na pozemek. Zásadní změnou bylo zejména to, že se nejednalo jen o bezprostřední sousedy, nýbrž dotčení mohli být i sousedi vzdálenější (např. prachem apod.). Došlo tedy k rozšíření pojmu „soused“ oproti dřívějšímu občanskému zákoníku tak, jak ho pojímal § 109 z. č. 141/1950 Sb.

⁶⁶ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 82.

⁶⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 20.

⁶⁸ Tamtéž, s. 23.

⁶⁹ § 130a odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 131/1982 Sb.

Nový § 130a se stal speciálním předpisem ke stávajícímu § 130 ObčZ. „Dále je jasné, že tam, kam ustanovení § 130a nedosahuje, je třeba nadále postupovat podle § 132, 417, 489 a článků VI a VII, jako dříve. Ovšem lze mít za to, že § 130a svým zněním, upravujícím vztah užívání nemovitosti k užívání sousední nemovitosti, vymezuje současně i pojem zásahu podle § 132 v rámci sousedských práv. Také ve vztahu k § 132 je tedy § 130a speciální, omezený jen na sousedské vztahy a na zásahy, které vyplývají z porušení § 130a.“⁷⁰

V polistopadovém vývoji v roce 1991 byl přijat zákon č. 509/1991 Sb., který novelizoval dosavadní občanský zákoník a přinesl i změny do oblasti úpravy sousedských práv. Novelou bylo ust. § 130a přesunuto do § 127 ObčZ, a to bez obsahové změny. Pouze k demonstrativnímu výčtu imisí přibylo ještě obtěžování „světlem“ a „vibracemi“. Dále došlo jen k upřesnění druhého a třetího odstavce s jednou změnou, a to v odst. 3, kde je výslovně uvedena povinnost umožnit vstup i na stavby stojící na pozemku. V souvislosti s tím byla nově upravena také povinnost k náhradě škody vzniklé i na stavbě, nikoli jen na pozemku.

Platná úprava přebrala z dosavadních úprav ty instituty, které se osvědčily, dá se tedy považovat za poměrně zdařilou, navíc zůstala nezměněna až do současné doby. Spáčil⁷¹ zdůrazňuje, že historické srovnání ukazuje, že smysl právní úpravy imisí se od přijetí třetí dílčí novely ABGB zásadně nezměnil, z tohoto důvodu lze i dnes přihlížet ke starší literatuře i judikatuře.

Jak jsem již zmínila v úvodu této kapitoly, od 1. 1. 2014 vstoupí v účinnost NOZ, kde je problematika sousedských práv věnována mnohem větší pozornost než doposud. Úprava sousedských práv je zakotvena v několika ustanoveních, došlo tedy k rozšíření oproti stávající úpravě, což ne všichni hodnotí pozitivně. Nepříznivci NOZ mu vyčítají především jeho rozsáhlost, nicméně já souhlasím s propracovanější právní úpravou, neboť sousedská práva jsou v něm upravena v takové míře, jakou si jistě zaslouží. Zpracování právní úpravy dle NOZ by byla nad rámec této práce, proto bych se k ní ráda vrátila někdy v budoucnu, např. při zpracování své rigorózní práce.

⁷⁰ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 104.

⁷¹ SPÁČIL, J. *Sousedské právo. Ad notam*. 2001, č. 5 – 6, s. 103.

4 Současná česká právní úprava sousedských práv

Problematiku sousedských práv řadíme do skupiny tzv. *skutečných omezení vlastnického práva*. Jak jsem již zmínila v předchozí kapitole, v současné době je právní úprava obsažena zejména v ust. § 127 ObčZ. Tento paragraf z hlediska systematiky zařazujeme do části druhé nazvané „*Věcná práva*“, hlavy první pojmenované jako „*Vlastnické právo*“ zákona č. 40/1964 Sb. Z tohoto začlenění nám vyplývá, že se jedná o užívací práva vlastníka ve vztahu k sousedům, a to především v těch oblastech, které jsou v tomto ustanovení upraveny.

Za jádro úpravy sousedských práv považujeme zejména omezení při výkonu vlastnického práva spočívající v omezení jak kteréhokoli vlastníka (fyzické či právnické osoby), tak kterékoli věci (movité či nemovité). Ovšem zákon má na zřeteli především věci nemovité. Nicméně v literatuře⁷² můžeme najít i několik příkladů, kdy vlastníkem věci je např. vlastník motocyklu, který obtěžuje sousedy velkým hlukem, protože nemá náležitý výfuk.

Občanský zákoník tak ve svém § 127 stanovuje omezení vlastníka v zájmu nerušeného užívání nemovitostí a vychází přitom zejména z čl. 11 odst. 3 LZPS, která je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje.⁷³ Dovolím si tedy tvrdit, že ust. § 127 ObčZ je zčásti občanskoprávním provedením čl. 11 odst. 3 LZPS.

Můžeme říci, že jde o tzv. skutečná omezení vlastnického práva či vnější omezení, která jsou spojena s určitými konkrétními vlastnickými právními vztahy, která mají původ vně vlastnického vztahu a vyplývají ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy.⁷⁴ Schelleová⁷⁵ zároveň uvádí, že při výkonu vlastnického práva na konkrétní nemovitosti může často zasahovat do vlastnického práva sousedního vlastníka. Tím dochází ke střetu dvou vlastníků, kteří realizují své absolutní vlastnické právo na sousedních nemovitostech. Logickým důsledkem realizace vlastnického práva je tedy kolize dvou užívání sousedních nemovitostí, což můžeme chápat jako podstatu problému. Z toho nám vyplývá jednoduchý poznatek, aby tedy vlastník (popř. spoluvlastník) mohl

⁷² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 83 – 84.

⁷³ Čl. 11 odst. 3 LZPS: „*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.*“

⁷⁴ FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 108.

⁷⁵ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 15.

vykonávat svá práva, musí respektovat i stejná práva ostatních vlastníků sousedních nemovitostí a rovněž strpět i určitá omezení z toho plynoucí.

Podle Spáčila⁷⁶ jsou v § 127 ObčZ upraveny čtyři různé problematiky. V prvním odstavci jde o problematiku imisí, která souvisí s ochranou vlastnického práva tak, aby nedocházelo k obtěžování a vážnému ohrožení jiného. V první větě tohoto odstavce je obsažena tzv. generální klauzule, na kterou navazuje ve větě druhé demonstrativní výčet příkladů (tzv. imise), na něž se klauzule vztahuje. Výjimkou v tomto výčtu je pouze zákaz ohrožení sousedova pozemku nebo stavby, který nepatří mezi imise, jde tedy o samostatnou kategorii. Odstavec druhý stanovuje další okruh případů, kdy je vlastník povinen oplotit svůj pozemek. A konečně ve třetím odstavci je upravena poslední problematika, a to povinnost umožnit vstup na cizí pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedních staveb.

V následujícím výkladu se budu podrobně zabývat všemi třemi odstavci ust. § 127 ObčZ, což je náplní mé práce, aby tak zůstala zachována ucelenost tzv. sousedského práva.

4.1 Generální klauzule

Regulace sousedských vztahů je zakotvena především v generální klauzuli.⁷⁷ Jak už jsem několikrát zmínila, pro sousedská práva je stěžejním ustanovením § 127 ObčZ, proto považuji za vhodné na tomto místě odcitovat v úplném znění jeho první odstavec a posléze se ho pokusím podrobně analyzovat.

První odstavec ust. §127 ObčZ zní následovně: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*“

⁷⁶ SPÁČIL, J. Sousedské právo. *Ad notam*, 2001, č. 5 – 6, s. 103.

⁷⁷ Dle prof. PhDr. Rudolfa Kohoutka, CSc. rozumíme „generální klauzuli“ zákonné ustanovení, které popisuje určitou právní zásadu, přičemž pro konkrétní aplikaci vyžaduje další upřesnění. (*Pojem generální klauzule*. [online] [cit. 2012-12-02] Dostupné z: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/generalni-klauzule>).

Po odcitování tohoto odstavce je nám nyní jasné, že generální klauzule představuje obecnou ochranu sousedských práv, jež je poskytována každému, kdo je obtěžován či jeho výkon práv vážně ohrožen (tzn. nikoliv jen vlastníkovi věci). Jako tzv. generální klauzule bývá tedy logicky označována první věta prvního odstavce výše zmíněného paragrafu.

První věta ust. § 127 odst. 1 ObčZ obsahuje nejprve obecnou úpravu, poté následuje věta druhá, která uvádí příkladný výčet příkladů, kdy a jak se má tohoto ustanovení použít.⁷⁸ Holub⁷⁹ zmiňuje, že obě věty, zařazené v jednom odstavci, tvoří jednu normu. První věta je tedy obecným ustanovením, věta druhá pak speciálním. Nejdříve se zaměřím na obecné znění, tzv. generální klauzuli.

V generální klauzuli jsou upraveny dvě skutkové podstaty – obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv.⁸⁰ Na generální klauzuli navazuje občanský zákoník demonstrativním výčtem některých činností, na které se vztahuje omezení citované v generální klauzuli. Podle Holuba⁸¹ tento výpočet vychází z praktických zkušeností o tom, co se dá nejčastěji označit jako obtěžování nebo ohrožování, a co je tedy nutné a potřebné zmínit přímo v zákoně. Za obtěžování nebo ohrožování se logicky považují i jiné případy než jen ty, které jsou vysloveně zmíněné ve větě druhé prvního odstavce výše zmíněného paragrafu, což vyplývá ze slovního obratu „zejména“. Fiala⁸² dodává, že demonstrativní výčet nevylučuje poskytnutí ochrany i proti jiným zásahům než zde uvedeným (např. proti nevhodně prováděnému chemickému postřiku).

Z výše uvedeného ustanovení vyplývají dvě omezení, je to jednak zákaz obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům, a jednak zákaz vážného ohrožování výkonu práv jiného. Z první věty lze dovodit, že vlastník věci (popř. držitel věci, především nemovitosti) má bezpodmínečnou povinnost zdržet se vyjmenovaných zásahů mající určitou intenzitu (viz níže), což je v zákoně vyjádřeno formulací, že vlastník věci „musí“. Zákonodárce v podstatě vlastníkům vypočítává, jakého jednání se musí zdržet, nedává jim proto na výběr, čeho se

⁷⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 155.

⁷⁹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 112.

⁸⁰ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 505.

⁸¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 85.

⁸² FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 110.

musí zdržet a čeho ne. Za jiné chování následují sankce, to znamená, že se nelze chovat jinak, než způsobem stanoveným v zákoně.

Slovním vyjádřením „*zdržet se všeho*“ rozumíme všechno, co souvisí s užíváním vlastnickovy věci. Je důležité podotknout, že se nemusí jednat vždy jen o užívání věci, ale může jít i o neužívání, pokud by se touto nečinností naplnily předpoklady uvedené v § 127 odst. 1 ObčZ. Na příkladech, které uvádí Zdobinský⁸³, můžeme snadno pochopit, co si představit pod pojmem „*zdržet se*“. Ten totiž tvrdí, že vlastník může rušit jak aktivním užíváním věci, činností (např. nadměrným hlukem), tak nečinností (např. děravý okap, který by měl opravit, neboť z něho zatéká k sousedovi). V prvním případě „*zdržet se*“ to znamená ubrat na intenzitě hluku, ve druhém zas vyvinout určitou aktivitu a okap opravit, neučiní-li tak, chová se pasivně. K povinnosti „*zdržet se všeho*“ se přistupuje až tehdy, kdy obtěžování přesáhne míru přiměřenou poměrům, jinak by ono obtěžování nebylo právně významné.

Na tomto místě považuji za nutné zmínit, že návrhem na zahájení řízení se lze domáhat jen uložení povinnosti zdržet se přesně popsaneho rušení (např. R 50/1985, R 45/1986). Žalovanému není uložena povinnost, aby provedl určité opatření, nýbrž má jen povinnost zdržet se.⁸⁴

Při prostudování této problematiky jsem si všimla, že zákon používá v oblasti sousedských vztahů dosti pružných pojmů. Především z tohoto důvodu bych se zde ráda pozastavila u některých z nich, jelikož považuji za nutné tyto pojmy více specifikovat a přiblížit nám obyčejným čtenářům, abychom tak lépe porozuměli problematice sousedských práv.

V první řadě jde o neurčitý pojem „*nad míru přiměřenou poměrům*“, u kterého je nutné, aby byl vždy aplikován na každý individuální případ. Vysvětlení tohoto pojmu nikde v zákoně nenalezneme, ovšem Schelleová⁸⁵ uvádí, že je třeba si pod ním představit jakékoliv chování, které je při respektování dobrých sousedských vztahů neobvyklé a sousedy navzájem netolerované. Zda půjde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, bude vždy záležet na uvážení soudu, což jak se může zdát, není vůbec jednoduché, přičemž rozsudek musí být vždy řádně odůvodněn.

⁸³ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 10 – 11.

⁸⁴ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2792/2007.

⁸⁵ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 17.

Nedorost⁸⁶ vykládá výše zmíněný pojem tak, že by měl být objektivní a konkrétní, měla by se v něm zohlednit mimo jiné i intenzita zásahů, jejich frekvence a stupeň konkrétní obtížnosti ve vztahu k sousedům, to vše samozřejmě i po zhodnocení místních poměrů. Stručně řečeno tím má uvedený autor na mysli, že jinak se bude posuzovat hluk diskotéky v obytné čtvrti, jinak tomu bude v neobydlené části města.

V R 3/1988 zaujaly bývalé nejvyšší soudy k samotnému pojmu „míra přiměřená poměrům“ takové stanovisko, že se musí přiměřenost zásahu do vlastnického práva hodnotit především z objektivních hledisek, nicméně nelze vyloučit přihlídnutí i k okolnostem spočívající v osobě vlastníka, který se domáhá ochrany.

Zaměřím-li se na výklad dalšího pojmu, a to konkrétně na „*obtěžování*“, jde o první skutkovou podstatou obsaženou v generální klauzuli. Položíme-li si otázku, co bychom si měli představit pod pojmem obtěžování, odpověď nacházíme u celé řady odborníků. Např. Schelleová⁸⁷ i Holub⁸⁸ pod ním spatřují takovou situaci, která je nepříjemná, přináší nesnáze, nutí něco udělat (např. opravit plot, aby zabránili vnikání chovaných zvířat), něčeho se zdržet (např. činnosti, kterou zakazuje zákon nebo činnosti, k níž je nutné povolení), něco strpět, co by jinak nevzniklo, nebýt tohoto obtěžování (např. vstup na pozemek). Zdobinský pak obtěžováním rozumí „*chování, jednání (i nečinnost), které na nás působí negativně, nepříjemně, nejsme s ním svolni, jde nám proti srsti, proti naší vůli, nemůžeme se s ním ztotožnit. Jde tedy o chování protiprávní a tudíž i zakázané.*“⁸⁹ Jehlička jako obtěžování chápe „*takový výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu, a působí buď na jiné osoby, anebo na věci ve vlastnictví někoho jiného, a to prokazatelně negativně. Není tedy relevantní takové působení, které osoba nepocituje, na věc nedopadá a není škodlivé.*“⁹⁰ Spáčil⁹¹ dodává, že účinky obtěžování se nazývají imise a může jít např. o obtěžování souseda zápachem z hnoje či přelétáváním včel.

⁸⁶ NEDOROST, L. Sousedská práva: ochrana poskytována správními orgány. *Právní rádce*, 2001, č. 5, s. 17.

⁸⁷ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 17.

⁸⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999, s. 105.

⁸⁹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 11.

⁹⁰ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 507.

⁹¹ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 145.

V každém případě jde všeobecně o určité působení na vlastníka sousední nemovitosti, které není v souladu s právem a zároveň platí, že k maličkostem nelze přihlížet, ovšem neustálým opakováním se i z maličností může nakonec stát i šikana.⁹² Vystává však otázka, zda chápat toto působení obecně, bez ohledu na rozmanité vlastnosti sousedů, či vidět chráněného souseda jako konkrétní subjekt. Holub⁹³ se domnívá, že by se mělo v zásadě vycházet z průměrných sousedových vlastností, ovšem se zřetelem k jeho výjimečným vlastnostem. Jako příklad uvádí, že obvyklé přeletování včel z jedné zahrady na druhou nemusí hned znamenat obtěžování. Vezmeme-li si jako příklad souseda alergického na včelí jed, lze podle jeho názoru dojít k závěru, že o obtěžování půjde. Podmínkou však musí být závažné okolnosti, v tomto případě alergie na včelí jed, jež může být u alergika i příčinou smrti. Obtěžování pak může být podle okolností zásah jednorázový, někdy opakovaný, či dokonce trvajících.

Sousedy máme různé, a proto každý z nich může různě pociťovat působení, které by mohlo být považováno za obtěžování. Proto je nezbytné pozorně hodnotit vzájemný vztah sousedů, vidět tyto vztahy ze společenského nadhledu a hledat vždy vyvážené, z hlediska společnosti nejlepší objektivizované a spravedlivé řešení.⁹⁴ Protože co jeden bude považovat za obtěžování, jiný bude trpět jako samozřejmost.

Druhou skutkovou podstatou upravenou v generální klauzuli, jež je zároveň i pojmem pružným, je „*vážné ohrožení výkonu práv jiného*“. Stejně jako prvé omezení i toto náleží do kategorie příkazu něco nekonat. Vážným ohrožením výkonu práv se rozumí „*jednání vlastníka, které zatím nemá negativní dopad na výkon práv jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn, přičemž není jisté, zda bude možno vážné škodlivé následky odstranit v době, kdy již nastanou.*“⁹⁵ Při vážném ohrožení výkonu práv může také dojít k ohrožení vlastníka vznikem majetkové újmy vyjádřitelné v penězích - škody.⁹⁶ Pokud jde o

⁹² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 157.

⁹³ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 107.

⁹⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 145.

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004.

⁹⁶ Tamtéž.

samotné slovo „*vážné*“, musíme ho hodnotit podle individuálního případu. Dá se říci, že je to něco více než normální, běžné ohrožovací riziko.⁹⁷

Mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného lze rozdílné znaky spatřovat zejména v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; kdežto obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí ho obtížným nebo nepříjemným.⁹⁸

V případě obtěžování je kritériem míra přiměřená poměrům, zatímco u vážného ohrožení se na míru přiměřenou poměrům nehledí, tudíž je zde zcela irelevantní. Aby se jednalo o protiprávní jednání, stačí, že je porušeno alespoň jedno omezení vlastníka (buď nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje jiného, nebo vážně ohrožuje výkon jeho práv).

Můžeme říci, že jistotu dobrého sousedství zajišťuje *tolerance mezi sousedy*. Přiznejme si, že spousta z nás mnohé věci toleruje, i když nás obtěžují, což se ale nemusí vždy vyplatit. Je proto nezbytné, abychom s ochranou sousedských práv začali dříve, než přerostou do velkých a nepříjemných konfliktů. Pravda, většinou nikomu nechceme zbytečně přidělovat problémy (ostatně ani sobě samotnému), nicméně nejlepším řešením je požadovat po sousedovi, aby se hned v jeho počínání zdržel všeho, co nás obtěžuje nebo ohrožuje naše práva. Na druhou stranu existují i takoví sousedé, kteří jsou mnohem náchylnější, a tudíž vytýkají i běžné věci až malichernosti, které se nám mohou v počátku zdát spíše jako úsměvně případy, ale pozor, i tady mohou později přerůst v závažné problémy, jejichž řešení může dokonce skončit i před soudem.

O jiný případ jde tehdy, kdy si vlastníci budou vzájemně tolerovat obtěžování nebo ohrožování výkonu vlastnického práva, budeme ji považovat za toleranci nerozumnou, resp. falešnou. Zdobinský⁹⁹ říká, že to bude tolerance ke škodě obou vlastníků – sousedů, neboť smyslem právní úpravy sousedských práv je umožnit omezením vlastníka maximální výkon vlastnického práva jiných vlastníků. „*Prostě je nutné co nejvíce eliminovat zlost, mstu, škodolibost, schválnost apod., a to oboustranně, jak na straně těch, co obtěžují, i těch, co jsou obtěžováni,*“¹⁰⁰ říká Spáčil, s nímž zajisté souhlasím!

⁹⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 110.

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. Cdo 1935/2003.

⁹⁹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 15.

¹⁰⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 157.

5 Druhy zásahů do sousedských práv

V této kapitole se budu opět věnovat ust. § 127 ObčZ. Kapitulu rozdělím celkem do čtyř podkapitol, jimiž se budu posléze podrobně zabývat:

1. **Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku** (§ 127 odst. 1, věta druhá ObčZ)
2. **Oplocení** (§ 127 odst. 2 ObčZ)
3. **Vstup na sousedův pozemek** (§ 127 odst. 3, věta první ObčZ)
4. **Imise – pojem a druhy imisí** (§ 127 odst. 1, věta druhá ObčZ)

5.1 Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku

Jak jsem již zmínila v předchozí kapitole, vlastník věci nesmí dle ust. § 127 odst. 1 věty druhé ObčZ ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené, aniž by provedl dostatečná opatření na upevnění sousedovy stavby nebo pozemku. Druhá věta výše uvedeného ustanovení je náplní této podkapitoly, proto bych se u ní ráda pozastavila a trochu ji rozebrala.

Vidíme, že v této větě není obsažena jen úprava imisí, ale zároveň upravuje i další omezení vlastnického práva, které je mimochodem velmi frekventované, a to konkrétně „*zákaz vlastníka ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek...*“ Jak uvádí Zdobinský¹⁰¹, jde o konkrétní povinnost vlastníka učinit taková opatření, aby nevznikly škody na sousedních nemovitostech, ale aby ani takové nebezpečí nemohlo v budoucnu nastat.

V tomto případě na rozdíl od imisí nedochází k pronikání účinků činnosti na sousední pozemek, ale jde spíše o to, že v důsledku úprav může dojít např. k pohybu zeminy ze sousedního pozemku a k narušení stability tohoto pozemku nebo stavby na něm zřízené.¹⁰²

Pod úpravami stavby nebo pozemku si můžeme představit například nevhodné vyhloubení příkopu, který může způsobit sesuv půdy na sousedově pozemku; odstranění sousední opěrné zdi; nevhodné vyhloubení odtoku dešťové vody, který bude zaplavováním či zabahňováním ohrožovat sousedův pozemek

¹⁰¹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 16.

¹⁰² JEHLÍČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 510.

nebo stavbu a jiné obdobné zásahy.¹⁰³ Holub¹⁰⁴ ještě dodává, že může jít jak o výkopy, podkopy a odkopy, tak i o navážky apod., stejně jako o nejrůznější druh stavební činnosti (např. odbourání zřízeného tarasu, podpěrné zdi apod.).

Spáčil uvádí, že „účelem právní úpravy zde není vymezit rámec pro ochranu proti obtěžování, ale spíše předcházení škodám. Zatímco ostatní případy imisí uvedené v § 127 odst. 1 ObčZ jsou konkretizací § 126 odst. 1 ObčZ a blíže vymezují obsah negatorní žaloby, tato část má blíže k § 417 odst. 1 ObčZ a jde i o konkretizaci povinnosti zdržet se ohrožení výkonu práva jiného.“¹⁰⁵ „Tím lze vysvětlit i skutečnost, že v tomto případě se připouští i žaloba na uložení povinnosti něco konat.“¹⁰⁶

Dá se říci, že v této části ust. § 127 ObčZ se jedná o tzv. preventivní povinnost souseda, jehož povinností je vytvořit takové podmínky, aby k zásahu do sousedových práv vůbec nedošlo. Druhou větu můžeme proto vnímat jako zajištění zvláštní ochrany vlastníka pozemku nebo stavby na něm zřízené, která má zabezpečit, aby se vlastník věci (movité i nemovité) zdržel jakéhokoliv jednání, kterým by ohrozil sousedovu nemovitost.

Přečteme-li si názor Holuba¹⁰⁷, tak ten k tomuto doplňuje, že nejde o zákaz činnosti, ale půjde jen o zdržení se činnosti, dokud nebudou provedena dostatečná opatření. Domnívá se tedy, že v rozhodnutí lze taková opatření uvést, nikoli nařídit. Ovšem nařídil-li již stavební úřad některá opatření, pak Holub vyvozuje, že soudu není dovoleno, aby na nich cokoliv měnil, může je pouze ze svého stanoviska doplnit.

Prováděné úpravy stavby nebo pozemku nejsou v zákoně přesně konkretizovány, proto se může jednat o jakékoliv rušební činnosti, kterými se ohrožuje sousedova nemovitost.¹⁰⁸ V souvislosti s úpravami je potřeba upozornit na to, že ne každá úprava stavby nebo pozemku vyžaduje opatření na upevnění sousedovy nemovitosti (např. vlastník bude stavět kůlnu ve velké vzdálenosti od

¹⁰³ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 17.

¹⁰⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 86.

¹⁰⁵ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 168.

¹⁰⁶ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 149

¹⁰⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 115.

¹⁰⁸ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 17.

sousedovy nemovitosti nebo oprava stavby prováděná tak, aniž by se dotkla susedovy nemovitosti).

Z ustanovení lze dále vyčíst, že úprava nemovitosti může proběhnout, ale pouze za splnění podmínky, že vlastník učiní „dostatečná opatření“, aby susedovu nemovitost svou činností nijak neohrozil. Konkrétní opatření, která musí být vlastníkem učiněna, nejsou však podrobně specifikována. Je zde pouze stanoveno, že se musí jednat o opatření „dostatečná“, což si můžeme vyložit tak, aby tato opatření byla schopna zabezpečit upevnění stavby nebo pozemku, resp. aby nedošlo k ohrožení susedovy stavby nebo pozemku.

Z hlediska praxe se dají rozlišit jednak opatření přechodného charakteru, jednak charakteru trvalého. Za opatření přechodného charakteru můžeme považovat např. instalování záchytné sítě při opravě budovy, aby se zamezilo padání různých předmětů na susední pozemek či stavbu. Naopak o opatření trvalého charakteru půjde tehdy, kdy např. bude nutno zabezpečit svod vody z pozemku tak, aby nedošlo k podmáčení susedovy stavby apod.

Otázkou však zůstává, zda v konkrétním případě byla při úpravách provedena dostatečná opatření a zda je dáno ohrožení susedních objektů. Jak si můžeme všimnout, může z těchto důvodů dojít velice snadno ke sporu spočívající v tom, že vlastník pozemku nebo stavby provádějící úpravy sice učinil všechna potřebná opatření, nicméně ohrožený je nepovažuje za dostatečná, což je pak záležitost konkrétního posouzení. V případě vzniklé škody na susedově nemovitosti vycházíme především z toho, že bude třeba vyslechnout svědky, popř. provést místní šetření, ovšem největší váhu mívá zpravidla znalecký posudek. Zdobinský nám dobře radí, že „každý, kdo se pouští do větších úprav stavby nebo pozemku, by měl nechat dostatečnost zabezpečení susedovy stavby či pozemku posoudit odborníkem, a samozřejmě v pořádku mít i potřebná povolení.“¹⁰⁹

Uvedené ust. § 127 ObčZ je zejména aplikováno v souvislosti s činností, která podléhá povolení příslušného orgánu v režimu stavebního zákona, a to formou stavebního povolení.¹¹⁰ Zde je nutné uvést důležitou poznámku, a to takovou, že pokud osoba obdržela stavební povolení a je vlastníkem susedícího pozemku nebo stavby, nesmí uskutečnit svá oprávnění vyplývající z příslušného

¹⁰⁹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 16.

¹¹⁰ Blíže k této problematice viz stavební zákon. Jsou to především ust. §§ 104, 109, 114, 141 StZ.

povolání do doby, než učiní potřebná opatření na upevnění sousedovy nemovitosti.

Kromě výše zmíněné návaznosti ust. § 127 ObčZ na stavební zákon, můžeme jistou souvislost spatřovat také v ust. § 417 odst. 2 ObčZ, jež upravuje povinnost osoby, které hrozí škoda (tedy souseda) zabránit odvrácení této škody: „*Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.*“¹¹¹ Pokud však jde o „*vážné ohrožení*“, má ohrožený právo požadovat, aby soud uložil provedení vhodných a přiměřených opatření k odvrácení hrozící škody.¹¹² Spáčil¹¹³ k této problematice dále uvádí, že pokud se ohrožený domáhá, aby soud zakázal sousedovi pokračovat v ohrožující činnosti a současně provedl opatření k zabránění vážné hrozící škodě, pak by se jednalo o kumulaci nároků uvedených v § 127 odst. 1 a v § 417 odst. 2 ObčZ. Ovšem hrozilo-li by nebezpečí z prodlení, tak by dle Spáčilova názoru bylo namíste vydání předběžného opatření podle § 76 odst. 1 písm. f) zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OSŘ).

Pokud v důsledku prováděných úprav již došlo ke vzniku škody na sousední nemovitosti, má takový vlastník možnost domáhat se škody podle ust. § 420 ObčZ. Je-li to možné a účelné, může požadovat uvedení v předešlý stav neboli naturální restituci dle ust. § 442 odst. 2 ObčZ. Judikatura¹¹⁴ k tomuto uvádí, že pokud již došlo ke škodě na pozemku nebo stavbě vzniklé úpravou sousedovy nemovitosti bez náležitých opatření, soud podle § 442 odst. 1 ObčZ může rozhodnout o náhradě škody, a to i tehdy, pokud byla nemovitost upravována v souladu se stavebními předpisy.

5.2 Oplocení

Dle současné právní úpravy se směřuje k tomu, aby pozemky nebyly oplocovány, a proto je oplocení spíše výjimkou. Ovšem v sousedských vztazích vznikají jisté situace, kdy oplocení je potřebné, ba dokonce nezbytné. Z odstavce druhého § 127 ObčZ vyplývá: „*Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen*

¹¹¹ § 417 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 118.

¹¹³ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 165.

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001.

pozemek oplotit.“¹¹⁵ Vidíme však, že z citovaného ustanovení nevyplývá, co se rozumí pod pojmem „plot“. Proto základní otázku týkající se problematiky oplocení, kterou musíme vyřešit, se bude týkat definice pojmu „plot“.

Bližší definici plotu ovšem v celém občanském zákoníku ani v důvodové zprávě nenajdeme, neexistuje tedy žádný paragraf, který by pojednával o plotu s výjimkou tohoto. Vyhledáme-li si, co je to plot nebo oplocení na Wikipedii, podává nám následující definici: „*Plot či oplocení je volně stojící stavba, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici.*“¹¹⁶ Ovšem občanský zákoník neuvádí tento termín ve tvaru podstatného jména „plot“, ale ve slovesné formě „oplotit“. Výklad pojmu „oplotit“ resp. plot je nutno spojovat s účelem, proč má dojít k oplocení. Tím můžeme rozumět, že je potřeba přiměřeně oddělit, ale nezabránit účelnému užívání obou sousedících nemovitostí (pozemků či staveb). Půjde-li o plot, který bude spojen se zemí pevným základem, na plot bude podle ObčZ nahlíženo jako na nemovitost. Ostatní typy plotů budou považovány za stavbu podle stavebních předpisů a za movitou věc podle ObčZ.¹¹⁷

Z ust. § 127 odst. 2 ObčZ lze vyvodit, že soud má pouze možnost vlastníkovu pozemku nařídit, aby svůj pozemek oplotil, takže vlastníková povinnost oplotit pozemek není dána na základě zákona. Je důležité pamatovat také na to, že soud nemůže nařídit oplocení pozemku vždy, ale jen tehdy, jsou-li splněny podmínky:

1. oplocení se musí jevit jako potřebné,
2. oplocení nebude bránit účelnému využívání sousedících nemovitostí,
3. soud zná stanovisko příslušného stavebního úřadu.

Z výše uvedeného nám vyplývá, že soud může rozhodnout jen o povinnosti plotit, nerozhoduje o tom, jak má plot vypadat, což je záležitost stavebně právní.¹¹⁸

Jak uvádí Spáčil, není toto ustanovení v praxi příliš aplikováno a do zákona bylo zařazeno až novelou občanského zákona č. 131/1982 Sb. Podle Spáčila je účelem tohoto ustanovení především zamezit obtěžování souseda, popř. předejít hrozícím škodám. Spáčil zde také upozorňuje na to, že pokud obtěžování vychází

¹¹⁵ § 127 odst. 2 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁶ Blíže viz (*Pojem plot či oplocení.* [online] [cit. 2013-02-10] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Plot>).

¹¹⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech.* 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 181.

¹¹⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde, 2002, s. 94.

z pozemku žalovaného, je třeba se domáhat ochrany podle § 127 odst. 1 ObčZ, nikoli oplocení pozemku. Např. bude-li soused rušen chovanými domácími zvířaty, požaduje se, aby bylo žalováno spíše na zdržení se rušení, a pak záleží na vlastníkovi, jaká zvolí opatření.¹¹⁹

„Uložit povinnost pozemek oplotit je nepochybně potřebné v případě, že je to jediný či nejúčelnější prostředek zamezení rušení či ohrožení něčího práva,“ tvrdí autoři publikace *Sousedská práva*.¹²⁰ Je tedy jasné, že otázka *potřebnosti* je kategorií dosti pružnou, proto bude potřeba ji posuzovat v každém individuálním případě zvlášť, a to především z objektivního hlediska (není ovšem vyloučeno přihlídnout i k prvkům subjektivním). Bude třeba posoudit polohu pozemku, jeho využití, rušení sousedských vztahů, bezpečnost susedů apod. A v neposlední řadě je třeba dbát na dodržení dobrých mravů (§ 3 odst. 1 ObčZ). „*Hledisko potřebnosti bude splněné zejména tehdy, jestliže oplocení poskytne ochranu proti nedovoleným zásahům, kterým není možné jinak zabránit (vnikání chovaného zvířectva)*.“¹²¹ Podle názoru Schelleové¹²² má plot význam jen tehdy, pokud je tak vysoký a má takový charakter, aby dokázal zabránit neoprávněným zásahům do vlastnických práv. Bližší informace k výšce či charakteru plotu zde neuvádí, proto usuzujeme, že opět bude záležet na konkrétním případě.

Druhá podmínka uvedená v zákoně se týká účelného využívání sousedících nemovitostí. Tato otázka je řešitelná pouze na základě zásady vzájemnosti. „*Účelným užíváním pozemku je využívání podle oficiálního zařazení do katastru nemovitostí (např. pole, zahrada, vinice, atd., a podle ustanovení o ochraně zemědělského, popř. lesního půdního fondu)*. K posouzení bude pak možná zapotřebí i znaleckého posudku.“¹²³

V případě, že soud navrhovateli vyhoví a nařídí oplocení pozemku, znamená to omezení užívacího práva toho vlastníka, který je povinen zřídit plot. Jde o omezení trvalého rázu. Plot má ovšem existovat pouze za podmínky, že se nezměnily poměry, kvůli kterým ke zřízení plotu došlo. Pokud by se poměry změnily a plot by nebyl nutný, je soused, který plot postavil, oprávněn ho

¹¹⁹ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 169.

¹²⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 210.

¹²¹ FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 111.

¹²² SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 27.

¹²³ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 180.

strhnout.¹²⁴ Všeobecně se doporučuje, že nejlepším řešením, jak se vyhnout konfliktům mezi sousedy je, aby se sousedé dohodli na tom, kdo z nich plot postaví, kde a jaký druh plotu zřídí, ovšem za podmínky, je-li dohoda v souladu s právními předpisy.

Důležité je upozornit také na to, že vlastník pozemku může nechat oplotit svůj pozemek i přesto, že někdo má z titulu věcného břemene právo přecházet nebo přejíždět přes tento pozemek. Je to ovšem možné pouze za předpokladu, že oplocení nebude bránit výkonu práva, proto je vlastník pozemku povinen poskytnout oprávněnému klíče od brány nebo ji např. opatřit zvonkem, aby mu nebylo bráněno ve zpřístupnění cesty.¹²⁵

Soud při svém rozhodování o oplocení je povinen posoudit povinnost oplocení z občanskoprávního hlediska, ovšem stavební úřad posuzuje možnost z administrativně právního hlediska. Chyba¹²⁶ tvrdí, že podmínkou pro soudní rozhodnutí je kladné stanovisko stavebního úřadu a předpokládá, že stavební úřad by ve svém stanovisku měl soud upozornit, kterých dalších orgánů státní správy se věc týká, poté by si soud měl vyžádat i stanoviska těchto dotčených orgánů. Z výše uvedeného ustanovení lze tedy vyčíst, že ačkoli zde není stanoveno, že soud musí rozhodnout podle tohoto stanoviska, tak je dle mého názoru nutné, aby se jím do jisté míry řídil, protože i soud musí dodržovat stavebně právní předpisy.

Jehlička k tomu dodává, že „*při hodnocení stanoviska stavebního úřadu je třeba přihlížet ke skutečnosti, že rozhodnutí soudu podle ustanovení § 127 odst. 2 nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu a že v případě zamítnutí žádosti o vydání stavebního povolení ztratí rozhodnutí soudu účinnost.*“¹²⁷ Z hlediska praxe jsou soudní spory týkající se oplocení pozemku poměrně ojedinělé. Mezi nejčastější případy patří např. zalétávání míčů ze sousedních hřišť či opakované pronikání domácího zvířectva na sousední pozemek.

Zmíním-li se krátce o *právu postavit si plot*, musím v první řadě konstatovat, že toto právo spadá pod ust. § 123 ObčZ o užívání předmětu svého vlastnictví (jako předmět zde máme na mysli pozemek). Právo postavit si plot na vlastním

¹²⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 180 – 181.

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004.

¹²⁶ CHYBA, J. *Oplocování pozemků. Právní rádce*, 2000, č. 12, s. 18.

¹²⁷ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 510.

pozemku náleží každému vlastníkovi. Je nutné podotknout, že postavení plotu se pak kromě občanskoprávních předpisů musí řídit také předpisy stavebně právními.

Pokud jde o *užívání plotu*, tak oplocení je ze zákona oprávněn užívat jeho vlastník v režimu občanského zákoníku (§ 123 a násl. ObčZ). Užívání je ovšem možné pouze za předpokladu, že jsou respektovány další předpisy, především stavebně právní. Je nutné si uvědomit, že určitých výhod plotu využívá i ten soused, který vlastníkem plotu není a jehož užívání je samozřejmě omezeno, a to zejména tím, že nesmí zasahovat do práv vlastníka plotu (např. nesmí si opřít o sousedův plot své věci).¹²⁸ Ovšem i tady je důležité pamatovat na dohody mezi sousedy či na toleranci mezi sebou. Pokud si bezprostřední soused s vlastníkem plotu domluví, aby o plot mohl opírat své věci, pak je oprávněn užívat plot patrně stejně jako jeho vlastník.

A konečně je vlastník plotu povinen *udržovat plot* v řádném stavu, ovšem současná občanskoprávní úprava vlastníkovi oplocení nepředepisuje, zda a jakým způsobem má plot udržovat. Dle mého názoru je toto řešení nedokonalé, neúplné a velmi nešťastné. Osobně se totiž domnívám, že pokud by byla právní úprava rozšířena o povinnost pečovat o plot, nemuselo by docházet k tak častým a někdy až zbytečným sporům mezi sousedy.

Jestliže by vlastník plotu musel při jeho údržbě nebo opravě vstoupit na sousední pozemek, pak je soused povinen umožnit mu takový vstup. Problematice vstupu na cizí pozemek se budu věnovat v následující podkapitole.

5.3 Vstup na sousedův pozemek

V souvislosti s touto problematikou si dovolím tvrdit, že obecně platí základní pravidlo, že nikdo nemá právo vstoupit na cizí pozemek. Ovšem i z tohoto práva existují určité výjimky, jelikož přísný zákaz vstupu na sousedící pozemek by se jevil jako dosti neúměrný.

První výjimka je zakotvena v ust. § 127 odst.3 ObčZ: „*Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této*

¹²⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 186.

odpovědnosti se nemůže zprostit.“ Z ustanovení vyplývá, že vstup na cizí pozemek je možný pouze za splnění následujících podmínek:

1. musí se jednat o bezprostředně sousedící pozemky,
2. vstup nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování,
3. vstup musí být jen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře,
4. souhlas vlastníka pozemku nebo stavby se vstupem.¹²⁹

Na tomto místě považuji za vhodné vysvětlit základní stěžejní pojmy obsažené v tomto ustanovení. Pokud jde o pojmy „nezbytná míra“, tak dle Zdobinského¹³⁰ to znamená maximálně šetřit s prostorem na pozemku (např. aby nářadí či materiál nebyl zbytečně roztažen po celém pozemku). Druhý pojem „nezbytná doba“ vykládá Zdobinský¹³¹ tak, aby zásahy do vlastnického práva byly omezeny na co nejkratší dobu.

Pod pojmy „údržba a obhospodařování“ si můžeme představit např. otrhání ovoce z větví stromů přesahujících na sousedův pozemek či sběr spadaného ovoce. Zde jsem se pozastavila nad názorem Fialy¹³², který na rozdíl od jiných odborníků konstatuje, že se nelze domáhat vstupu na sousední pozemek např. za účelem sběru spadaných plodů, ale podle něj by bylo možné domáhat se vydání věci z titulu vlastnického práva. Spáčil¹³³ dodává, že „údržbou“ je třeba rozumět práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu; „obhospodařováním“ je třeba chápat jako hospodaření na nich.

Ke vstupu na cizí pozemek se vyžaduje souhlas vlastníka nemovitosti. Došlo-li by totiž ke vstupu na cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka, jednalo by se o zásah do vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ: „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.*“ V případě, že mu vlastník nepovolí vstup, má oprávněný právo obrátit se na soud, aby mu byl umožněn zásah do vlastnického práva souseda. „*Ono dovolování ovšem není podmínka pro podání žaloby, jen to doporučujeme v zájmu dobrého*

¹²⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 28.

¹³⁰ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 31.

¹³¹ Tamtéž.

¹³² FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 111.

¹³³ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 170.

sousedství.¹³⁴ Nemělo by dojít k povolení vstupu na cizí pozemek, pokud by způsobený následek pro pozemek a stavbu byl stejně závažný nebo závažnější, než kdyby vstup nebyl povolen.¹³⁵

Samozřejmě i zde můžeme narazit na několik problémů. V první řadě se nemusí jednat pouze o *jednorázový vstup*, ale tento vstup se může několikrát opakovat až do doby, kdy bude zajištěna ona potřebná údržba. Jehlička¹³⁶ dodává, že vstupem na sousední pozemek se rozumí „*i pobyt na něm po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování pozemku. Nelze jím rozumět trvalé právo průchodu nebo průjezdu.*“¹³⁷ Dalším problémem, který se může objevit, je, že se vždy nejedná jen o osobu souseda, nýbrž i o jiné osoby, které pro souseda zajišťují potřebné práce (např. řemeslníci, spolupracovníci apod.). Rovněž se předpokládá, že těmto lidem musí být umožněno vstupovat na pozemek i s náradím, materiálem, popř. technikou, jichž je potřeba k zajištění potřebné údržby (např. přinést si žebřík k otrhání plodů).

V praxi jde většinou o *vztah bezúplatný*, nicméně zákon nevylučuje možnost, aby si účastníci sjednali úhradu - zejména při déletrvajícím nezbytnosti doby vstupu v rozsáhlejší míře omezujícího výkon oprávnění vlastníka nemovitosti.¹³⁸

Druhá věta třetího odstavce ust. § 127 ObčZ upravuje *náhradu škody*. Za způsobení vzniku škody je odpovědný ten, kdo ji způsobil a ten má také povinnost ji nahradit. Této odpovědnosti se nelze zprostit, jedná se o tzv. objektivní odpovědnost (odpovědnost za výsledek).

Budeme-li pokračovat ve výjimkách ze zákazu vstupu na cizí pozemek, tak s druhou výjimkou se setkáváme v ust. § 128 odst. 1 ObčZ: „*Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak.*“ Opět z díky zákona vyvozujeme několik podmínek. Především musí existovat „*stav nouze*“ nebo „*naléhavý veřejný zájem*“ (tyto pojmy je nutné posuzovat z objektivního hlediska). Nejčastěji se s těmito situacemi setkáváme především při živelných pohromách (povodeň, požár apod.). Autoři v publikaci

¹³⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 146.

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1987, sp. zn. Cpj 203/86.

¹³⁶ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 510.

¹³⁷ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2584/2008.

¹³⁸ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 32.

Sousedská práva¹³⁹ zdůrazňují, že vstup cizí osoby na pozemek může být i v zájmu vlastníka tohoto pozemku (např. když mu hrozí nebezpečí ze záplavy, protože se u něho porušilo vodovodní potrubí, nebo může být ohrožen požárem v případě, kdy vítr rozfoukal nedostatečně uhašený ohýnek).

Druhou podmínkou je, aby byl vstup poskytnut jen v nezbytné míře. Schelleová¹⁴⁰ zdůrazňuje, že „nezbytnou míru“ je třeba posoudit v konkrétním případě. Jako další podmínka se uvádí „vstup pouze náhradu“. Tato podmínka však nemusí být splněna vždy. V praxi se většinou jedná o náhradu v penězích, připouští se však i náhrada v naturáliích. Poslední podmínkou je, že sledovaného „účelu nelze dosáhnout jinak“.

Jak si můžeme z výše uvedených ustanovení všimnout, je nutné odlišovat ust. § 127 odst. 3 ObčZ od ust. § 128 odst. 1 ObčZ. Zatímco prvé ustanovení se týká pouze vlastníků sousedících nemovitostí a umožnění vstupu na tyto pozemky a stavby v zájmu nezbytných potřeb sousedních nemovitostí, tak druhé ustanovení se týká výjimečných situací – stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu, což se vztahuje na každého vlastníka a neuzavřený okruh věcí.¹⁴¹ Další rozdíl spočívá v tom, že ve stavu nouze lze na sousední pozemek vstoupit i bez souhlasu, zatímco ust. § 127 odst. 3 nutně vyžaduje souhlas.

Konečně na závěr této podkapitoly si dovoluji upozornit, že je třeba pamatovat na to, že vstup na cizí pozemek je možný i na základě sjednání věcného břemene (např. užívání cesty, právo čerpat vodu ve studni apod.; v dnešní době lze prakticky sjednat cokoli jako věcné břemeno k nemovitosti).

5.4 Imise – pojem a druhy imisí

Pojem imise je slovo latinského původu „*immissio*“, což můžeme přeložit jako „*vhánění*“, „*vnikání*“ nebo „*vpuštění*“.¹⁴² Imisí se rozumí pronikání účinků činnosti, konané na jedné nemovitosti, na nemovitost druhou. Vlastník neužívá cizí pozemek, ale účinek jeho činnosti se projevuje na sousedním pozemku.¹⁴³ Podle Fialy¹⁴⁴ jde o účinky činnosti, popř. nečinnosti na vlastním pozemku nebo stavbě, které se škodlivým způsobem projevují na cizím pozemku nebo stavbě.

¹³⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 220.

¹⁴⁰ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001 s. 29.

¹⁴¹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 30.

¹⁴² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 167.

¹⁴³ SPÁČIL, J. *Sousedské právo. Ad notam*, 2001, č. 5 – 6, s. 103.

¹⁴⁴ FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002 s. 110.

Pojem imise dle slovníku cizích slov znamená: „...*právní následek jednání, kterým vlastník, ač vykonává pouze vlastnické právo, ruší právo cizí (např. pronikáním kouře do sousedovy zahrady, odpadovými vodami aj.)*.“¹⁴⁵

Druhá část ust. § 127 odst. 1 ObčZ věty druhé pojednává o způsobech obtěžování sousedů, kdy vlastník věci „*nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek*.“ Jde o nejčastější imise, kterými dochází k nedovoleným zásahům do sousedských práv.

Existují však i imise v tomto ustanovení výslovně neuvedené. Například komentář k občanskému zákoníku uvádí: „*Imisemi je vypouštění vody nebo splašků, prach nebo popel zviřovaný na pozemku, prudké osvětlení nebo naopak stínění, teplo z teplovodního vedení, zápach ze žumpy a ze záchodu, znečišťování půdy, psí štěkot, hluk, zápach, přelétání míčů, obtěžování včelami, holuby, hlodavci, hmyzem, a to jak v důsledku užívání pozemku, tak i zanedbávání jeho údržby*.“¹⁴⁶

Z výše uvedeného ustanovení podle Schelleové¹⁴⁷ vyplývá, že vlastník nemovitosti sice může produkovat hluk, kouř, pachy atd., ale nesmí je produkovat nad míru přiměřenou poměrům a navíc je potřeba, aby tyto zásahy byly hodnoceny za použití ust. § 3 ObčZ, tedy aby výkon práv a povinností byl v souladu s dobrými mravy, jinak by se jednalo o šikanozní výkon práv. Podle jejího názoru je třeba vycházet z toho, že produkce hluku, popílku, kouře atd. se neděje s úmyslem poškodit souseda, nýbrž z důvodu své potřeby. Zdobinský¹⁴⁸ zdůrazňuje, že ne každý hluk, pach, stínění atd. můžeme označit za imisi. Za protiprávní zásah se tedy považuje jen obtěžování, které svou intenzitou dosahuje míry překračující přiměřenost poměrům.

¹⁴⁵ KLIMEŠ, L. *Slovník cizích slov*. 7. vydání. Praha: SPN, 2005, s. 295.

¹⁴⁶ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 505 – 506.

¹⁴⁷ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 20.

¹⁴⁸ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 18.

V odborné literatuře^{149,150} se rozeznávají různé druhy imisí, které můžeme klasifikovat takto:

- imise *materiální* neboli *fyzické* (např. prach, popílek, kouř, plyny, páry, pevné a tekuté odpady) a *nemateriální* neboli *ideální* (např. obtěžování pohledem),
- imise *pozitivní* (materiální částice přechází z vlastníkovy věci jinam – např. prach, popílek, kouř) a *negativní* (např. stínění),
- imise způsobené *činností* vlastníka (např. obtěžování souseda hlukem, světlem při provozování živnosti) a *nečinností* (např. pronikání hlodavců přemnožených na zanedbaném sousedním pozemku).

Podle ABGB se rozeznávaly imise přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné (viz kapitola 3), takové dělení ovšem současná právní úprava už nezná. Jak se uvádí v publikaci *Sousedská práva*¹⁵¹, tak platné právo zná jen takové imise, které jdou nad míru přiměřenou poměrům (podstatné) a které nikoli (ostatní, běžné).

V literatuře jsem se často setkala s názorem, že nárok bránit se proti jednotlivým imisím se promlčuje ve tříleté lhůtě podle § 101 ObčZ. Ovšem mnozí odborníci, např. Jehlička¹⁵² či autoři publikace *Sousedská práva*¹⁵³, s tímto názorem nesouhlasí. Všichni tvrdí, že právo na ochranu proti imisím se nepromlčuje, což odůvodňují tím, že pokud imise trvají, lze se stále domáhat ochrany, pokud pominuly, není o co vést spor.

¹⁴⁹ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 504, 507.

¹⁵⁰ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 89.

¹⁵¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 153.

¹⁵² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 504, 508.

¹⁵³ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 171.

6 Charakteristika imisí

Jak vyplývá z nadpisu této kapitoly, budu se krátce věnovat charakteristice jednotlivých druhů imisí, které rozdělím celkem do osmi podkapitol.

6.1 Hluk a vibrace

Existuje celá řada odborných definic zabývajících se tím, co je považováno za **hluk**.¹⁵⁴ Všechny se ovšem shodují na tom, že se jedná o nechtěný zvuk, který člověka ruší, obtěžuje anebo poškozuje (na zdraví, na majetku na životním prostředí).¹⁵⁵

Obtěžování hlukem se v dnešní době považuje za stále závažnější problém, jenž komplikuje život jak ve městech, tak na vesnicích. Především se jedná o hluk způsobený dopravou. Hlučné prostředí rovněž způsobuje rozvoj zahradní techniky (např. sekačky, cirkulárky, pily apod.).¹⁵⁶ Hluk se projevuje jako negativní důsledek toho, že dříve tichá místa už ani dnes nejsou o víkendech vhodná k rekreaci, protože nás neustále něco ruší, ovšem prvotní negativní účinek má hluk na lidské zdraví. I psí štěkot lze zařadit do tohoto druhu imise. Velice časté je i obtěžování obyvatelstva hlukem z různých veřejných produkcí (např. diskotéky, technoparty, poutě, cirkusy, noční podniky, restaurace, sportovní areály atd.). Autoři publikace *Sousedská práva*¹⁵⁷ dále uvádějí, že se může jednat i o soustavné přehrávání pomocí rozhlasových či jiných zařízení. V takových situacích si většina z nás ani neuvědomuje, že když si pouští hlasitou hudbu, nutí tím vlastně sousedy, aby proti své vůli poslouchali něco, co si sami nevybrali a co tedy mohou považovat za obtěžování.

Je důležité mít neustále na paměti, že ne každý hluk se považuje za imisi. Za nepřijatelné obtěžování lze považovat jen takový hluk, který je nad míru přiměřenou poměrům. Proto je třeba zvažovat intenzitu hluku, dobu, ve které k rušení dochází a jak dlouho trvá a také je třeba hodnotit, zda jde o rušení jednorázové, opakované či dokonce úmyslné (při úmyslném rušení se jedná o

¹⁵⁴ Právní definice hluku je uvedena v ust. § 30 odst. 2 zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů: „*Hlukem se rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis.*“

¹⁵⁵ BERNARD, M., DOUCHA, P. *Právní ochrana před hlukem*. Praha: Linde, 2008, s.11.

¹⁵⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 178.

¹⁵⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 158.

šikanu).¹⁵⁸ Budeme-li tedy občas a ve vhodnou denní dobu řezat dříví na cirkulárce, nebude se to považovat za imisi. Schelleová¹⁵⁹ dodává, že nepřiměřené hlučení je třeba také posuzovat vzhledem k prostředí, v němž se tak děje. Jinak se bude posuzovat v zahrádkářské kolonii, jinak v domech stojících na náměstí. „Právně významným obtěžováním (imisi) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k obvyklé míře obtěžování dané v jiných obdobných místech.“¹⁶⁰

I hra na hudební nástroj se dá považovat za obtěžování hlukem, proto je hrající povinen dbát o to, aby sousedy svým hraním obtěžoval co nejméně. Zda se v tomto případě bude jednat o imisi, bude vždy záležet na posouzení délky hraní i denní doby, po kterou se hraní věnuje.¹⁶¹ Za nejlepší řešení lze považovat takové, jsou-li sousedé schopni dohodnout se na době, ve které se může hrající věnovat hraní na nástroj.

Pod pojmem **vibrace** se rozumí především vibrace mechanické, vyvozené různými stroji.¹⁶² Zatímco hluk se šíří vzduchem, tak vibrace jsou přenášeny na člověka z pevných konstrukcí (vibrace se projevují jako různé otřesy a záchvěvy).¹⁶³

Před hlukem a vibracemi poskytují ochranu zejména veřejnoprávní předpisy, především zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nebo také zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích. Stěžejním paragrafem přestupkového zákona je § 29 odst. 1 písm. b), který zní: „Přestupku se dopustí ten, kdo nedodrží opatření stanovené nebo uložené ke snížení hluku a vibrací, s výjimkou povinností stanovených pro pořádání nebo poskytnutí prostor a pozemků pro veřejné produkce hudby.“

Významná je ochrana poskytována v podobě práva na noční klid. Odpověď na otázku, co se rozumí noční dobou, nacházíme v zákoně o ochraně veřejného zdraví v ust. § 34 odst. 2: „Noční dobou se pro účely kontroly dodržení povinností

¹⁵⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 179.

¹⁵⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 20.

¹⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007.

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87.

¹⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 181.

¹⁶³ Právní definice vibrace je uvedena v ust. § 30 odst. 2 zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů: „Vibracemi se rozumí vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis.“

v ochraně před hlukem a vibracemi rozumí doba mezi 22.00 a 6.00 hodinou.“ Významné je i ust. § 92 téhož zákona, kdy za porušení hlukových limitů lze uložit pokuty.

Ochranu proti obtěžování hlukem poskytuje i veřejný ochránce práv, konkrétně Kancelář veřejného ochránce práv se věnuje problematice hlukové zátěže.¹⁶⁴ Jak uvádí Hrazdílková¹⁶⁵, může veřejný ochránce práv řešit jen takové spory, ve kterých vystupuje orgán státní správy (např. stavební úřad) a stížnost podaná k ochránci nesměřuje proti sousedovi, ale proti úřadu. Ochránci tedy nepřísluší řešení typických sousedských sporů, nicméně stěžovatelům poradí, kam se v konkrétním případě sporu se sousedem mohou obrátit.

6.2 Stínění a světlo

Ke **stínění** zpravidla dochází v důsledku růstu stromů a keřů, popř. ve spojitosti s budovou na sousedově pozemku. V soudním řízení lze žádat ochranu pouze proti imisím, které již nastaly, nikoliv proti těm, které teprve hrozí¹⁶⁶ (ochranu proti stínění zamýšlenou stavbou je potřeba uplatnit ve stavebním řízení, což ale není předmětem této kapitoly). Existuje však výjimka, kdy ochrany se lze domáhat i tehdy, pokud k imisi ještě nedošlo, ale lze očekávat, že sousedovo vysazení stromu způsobí v budoucnu významné zastínění, které bude znamenat vážné ohrožení výkonu práva.¹⁶⁷ Opět i tady je nutné upozornit, že ne každé stínění představuje zásah do sousedových práv, nýbrž se musí jednat o zásah nad míru přiměřenou poměrům.

V praxi jde nejčastěji o případy stínění přicházející od vzrostlých stromů a keřů, které byly vysázeny v těsné blízkosti sousedova pozemku, což může mít vliv na viditelnost v domě souseda, na vlhkost stěn nebo může ovlivňovat růst plodin na sousedově pozemku.¹⁶⁸ Vlastník pozemku je sice oprávněn vysadit si stromy nebo keře blízko hranice pozemků, nicméně musí počítat s tím, že v důsledku jejich růstu budou vrhat stín, který se bude postupem času zvětšovat a prodlužovat, a tudíž se bude jednat o stále větší a větší stínění. Na základě stále se

¹⁶⁴ Blíže viz (*Hluková zátěž, Kancelář veřejného ochránce práv, Brno 2009*. [online] [cit. 2013-03-01] Dostupné z http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Publikace/Hlukova_zatez_konference.pdf).

¹⁶⁵ HRAZDÍLKOVÁ, I. *Sousedské spory: raději princip tolerance než žaloby. Právo a rodina*, 2009, č. 12, s. 18.

¹⁶⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 171.

¹⁶⁷ Tamtéž, s. 173.

¹⁶⁸ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 20.

zvětšujícího stínění se soused bude cítit takovým zásahem obtěžován nad míru přiměřenou poměrům, a pak má tedy právo domáhat se soudní ochrany.

V důsledku stínění často dochází ke značně složitým situacím, kdy je třeba zhodnotit všechny okolnosti. Dojde-li tedy ke sporu mezi sousedy, soud musí nejprve zvážit všechny okolnosti věci, porovnat újmu způsobenou stíněním s újmou vzniklou pokácením stromu a na samý závěr musí být rozhodnutí řádně odůvodněno.¹⁶⁹ Je tedy jasné, že řešení bude velice obtížné. Bude také záležet na tom, zda jde o zdravý a urostlý strom, starý, vzácný, či chráněný druh atd.

„Doporučit je třeba především prevenci. Při sázení stromů a keřů je třeba vycházet z jejich konečné podoby,“ říká Schelleová.¹⁷⁰ Stínění je imisí, která přichází pomalu, plíživě, pozvolna tak, jak rostou stromy nebo keře, proto se považuje za vhodné chovat se zde preventivně, čímž můžeme rozumět takové jednání, že před sázením stromu nebo keře se nejdříve informujeme u odborníka, do jaké výšky a šířky může daný strom či keř dorůst. Autoři publikace *Nová sousedská práva*¹⁷¹ navíc doporučují, aby stromy nebo keře sázeli vlastníci dále od hranic a tak se vyhnuli zbytečným konfliktům. Nicméně veškerá doporučení jsou obtížná, jelikož mnohé pozemky, na nichž lze vysazovat stromy, jsou tak malé, že se musí počítat se vzájemným stíněním.

Pod pojmem **světlo** se má na mysli zejména oslňování a jiné osvětlování ze zdrojů umělých, pomocí reflektorů a jiných podobných zařízení, a to nejen v noci, ale i ve dne.¹⁷² V praxi jde spíše o výjimečné obtěžování.

Kromě § 127 ObčZ bylo obtěžování světlem upraveno zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, který byl však zrušen 1. 9. 2012. V tomto zákoně jsme mohli najít definici světelného znečištění jako „viditelné záření umělých zdrojů světla, které může obtěžovat osoby nebo zvířata, způsobovat jim zdravotní újmu nebo narušovat některé činnosti a které vychází z umístění těchto zdrojů ve vnějším ovzduší nebo ze zdrojů světla, jejichž záření je do vnějšího ovzduší účelově směřováno.“¹⁷³ Nicméně nový zákon č. 201/2012

¹⁶⁹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 156.

¹⁷⁰ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 22.

¹⁷¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 124.

¹⁷² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 121.

¹⁷³ § 2 písm. r) zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, který je účinný od 1. 9. 2012, definici už neobsahuje.

6.3 Prach, popílek, kouř, plyny, páry

V této podkapitole se budu zabývat dalším druhem imisí uvedených v § 127 odst. 1 ObčZ, a to konkrétně obtěžováním souseda **prachem, popílkem, kouřem, plyny, páry**. U tohoto druhu imise je zajímavé, že v praxi většinou nejde o neshody mezi sousedy jako fyzickými občany, nýbrž o imise ze závodů a továren provozující určitou činnost, při níž se dopouštějí výše vyjmenovaných imisí.

Vlastníkům nemovitostí zpravidla nevádí, když soused občas pálí trávu nebo plevel, což patří k obvyklému zahrádkaření. Ovšem v případě, kdy soused bude soustavně topit problematickým palivem produkující štiplavý kouř, to už jim vadit bude.¹⁷⁴ Ve druhém případě se jedná o imisi, o imisi půjde i v případě jarního či podzimního uklízení zahrady, kdy sousedé pálí odpady ze zahrady, při kterém se ve velkém rozsahu šíří prach, kouř či popílek.

Tento druh imisí se může šířit z nemovitostí občanů (např. kouř z ohňů, z kamen či pecí), nicméně závažnější problém nastane v situaci, kdy z vysokých komínů cementáren či elektráren vylétá nad okolí popílek, prach, ze kterých se šíří kouř a plyny.¹⁷⁵ Tyto imise z průmyslových podniků obtěžují široké okolí a mnohdy devastují přírodu. Pak nejde jen o obtěžování sousedů, ale tato problematika má mnohem širší dosah, kdy se bude jednat o závažný ekologický problém, který se řeší na úrovni ústředních orgánů, popř. cestou mezinárodní spolupráce, a ochranu poskytuje i veřejné právo.¹⁷⁶ V podstatě jde o obtěžování nás všech, jelikož vypouštěním těchto látek do ovzduší je ničeno naše životní prostředí.

6.4 Pachy

Také obtěžování **pachem** se považuje za nepřipustnou imisi, pokud jde nad míru přiměřenou poměrům. V praxi pachy patří mezi velmi časté důvody obtěžování sousedů.

¹⁷⁴ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 21.

¹⁷⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 175.

¹⁷⁶ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 159.

Příčinou toho může být špatně izolovaná žumpa či odpadový kanál, skládka odpadu, kompost, hnojiště atd. Jinak se bude posuzovat skládka kompostu v zahrádkářské oblasti, jinak tomu bude u souseda, který chová hospodářská zvířata. Ovšem nejproblematictější bude produkce pachů z průmyslových podniků, které vyrábí různé chemikálie. I zde se může jednat o závažný ekologický problém, neboť některé pachy mohou být zdraví škodlivé nebo mohou devastovat přírodu.¹⁷⁷ Tyto situace se pak řeší především předpisy správního práva a práva životního prostředí.

Bránit se proti obtěžování pachy je možné pouze podáním žaloby na zdržení se takového zásahu, nelze požadovat odstranění příčin těchto zápachů (např. přemístění skládky odpadu).¹⁷⁸

U výše zmíněného druhu imise lze proto doporučit, aby tyto zdroje nepříjemného zápachu nebyly umístovány příliš blízko hranic se sousedovým pozemkem. Nejenže bývají různé skládky odpadu, hnojiště či komposty spojovány s pachem, ale mohou se stát také semeništěm hmyzu a hlodavců, na něž nahlížíme také jako na další druh imisí, který ale zákon výslovně nezmiňuje.

6.5 Pevné a tekuté odpady

Patrnou souvislost s předchozí imisí pachu lze spatřovat právě zde u imise způsobené pevnými a tekutými odpady. Praxe dokládá, že v mnoha případech působí tyto imise současně.

Mezi **tekuté odpady** můžeme zařadit unikání močůvky ze zemědělských družstev a jiných areálů či odpadovou vodu z okapů. Je tedy jasné, že takové odpady mohou obtěžovat sousedy jednak pachem, jednak tím, že tečou na sousedův pozemek a v neposlední řadě mohou způsobit znečištění podzemních vod. **Pevné odpady** mohou být nejrůznějšího druhu, řadíme sem např. komposty, žumpy, různé skládky. Jako obtěžování by se dalo považovat i šíření hlodavců a hmyzu z takových skládek.¹⁷⁹

Ovšem skutečně hrozící jsou odpady u chemické výroby, které často obsahují jedovaté látky a jako odpad je následně vypustí do tekoucích vod, pak se jedná o

¹⁷⁷ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001 s. 22.

¹⁷⁸ Tamtéž.

¹⁷⁹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 157.

případy uhynutí ryb v potocích a rybnících, popř. může dojít k zamoření vodních zdrojů, což je známé i široké veřejnosti.¹⁸⁰

Obtěžovaný má právo domáhat se, aby se soused zdržel obtěžování pevnými či tekutými odpady. Soud může jen zakázat další obtěžování (nevysloví tedy příkaz provést změny), záleží na povinném, jaká zvolí opatření, aby neobtěžoval takovými odpady souseda (např. likvidace či přemístění zdroje obtěžování).¹⁸¹

V souvislosti s touto problematikou je ochrana před odpady poskytována také zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, který mimo jiné upravuje nakládání s odpady. Pro podnikatele provozující zemědělskou nebo lesní výrobu platí zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd.

6.6 Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek

Za další problém v rámci sousedských práv lze považovat pronikání chovaných zvířat na sousedící pozemky. V § 127 odst. 1 ObčZ v druhé větě se stanoví, že „*vlastník věci nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek.*“ Z ustanovení vyplývá, že povinností vlastníka věci je zajistit chovaná zvířata tak, aby nevnikala na sousedící pozemky.

V prvé řadě musí být splněna podmínka, že se jedná o **chovaná zvířata**, což je pojem velmi širokého rozpětí. V podstatě se pod tento pojem dá zařadit vše, co lze přírodovědecky označit za zvíře. Zejména hovězí dobytek, ale také koně, prasata, ovce, kozy, drůbež. Patří sem i domestikovaná zvířata, jako psi a kočky. Nelze vyloučit ani exotická zvířata či ptactvo. Ze slova „*vnikat*“ vyplývá, že takové obtěžování může nastat až v případě opakovaného, resp. soustavného vnikání (zákonodárce záměrně nepoužil jednorázový tvar „*vniknout*“). Může se ovšem stát, že i jediné vniknutí dokáže způsobit velkou škodu. Pojem vyjádřený v zákoně obratem „*na sousedící pozemek*“ směřuje k názoru, že v rámci sousedství se může jednat právě o dva sousedící pozemky (popř. i stavby na nich stojící).¹⁸²

¹⁸⁰ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 20.

¹⁸¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 122.

¹⁸² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 170 - 171.

V literatuře jsem se dočetla, a na to bych chtěla upozornit, že není vůbec důležité, zda sousedův pozemek je oplocený či nikoli. Také nezáleží na tom, zda zvířata jsou ve vlastnictví toho, kdo má povinnost nenechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek (např. soused hlídá psa, který patří jeho příbuzným).¹⁸³

Zatímco u jiných imisí (hluk, kouř, prach, pach) se vyžaduje obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, u chovaných zvířat půjde vždy o případy protiprávní. Problém nastane v situaci, kdy taková zvířata už vnikla na pozemek rušeného vlastníka, pak vyvstane otázka, jak se má vlastník pozemku zachovat k cizím zvířatům, protože platný občanský zákoník o tom neobsahuje žádné ustanovení. Zpravidla se dovozují určité zásady, podle nichž se má postupovat. Zaprvé se musí jednat o chování v souladu s dobrými mravy. Vlastník pozemku má možnost vyhnat zvíře ze svého pozemku nebo ho může chytit a zavřít, je-li to přiměřené okolnostem. Ovšem zajištění a držení zvířete znamená zásah do cizího vlastnictví podle § 126 ObčZ, což se dá považovat za oprávněné jen tehdy, pokud by byl takový způsob odvrácení škody nutný.¹⁸⁴

Při opakovaném vnikání zvířat na pozemek souseda mohou tedy nastat dvě situace. První situace je taková, jestliže zvířata nezpůsobují žádnou škodu a taková škoda ani nehrozí, může se vlastník pozemku bránit žalobou na zdržení se rušením vnikáním zvířat. Soudní výrok rozsudku lze formulovat pouze jako povinnost „zdržet se rušení vnikáním chovaných zvířat“ a nikoli „zabránit vnikání chovaných zvířat na chráněný pozemek“.¹⁸⁵ Ve druhém případě, kdy zvířata na cizí pozemek již vnikla a navíc došlo ke škodě (např. zničení úrody, poničení záhonku apod.), bude třeba uplatnit ustanovení o náhradě škody. Jestliže škoda teprve hrozí, použije se ust. § 417 ObčZ.

Může nastat situace krajní nouze, jestliže by se jednalo o nebezpečné zvíře a soused se musel bránit jeho útoku (odvrátil by přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal). Jestliže by soused zvíře zranil, popř. zabil, nebyl by podle § 418 odst. 1 ObčZ za vzniklou škodu odpovědný. Stejně by tomu bylo v případě nutné obrany, bránil-li by se soused hrozícímu nebo trvajícím útoku ze strany fyzické či právnické osoby, byl by zproštěn odpovědnosti dle ust. § 418 odst. 2 ObčZ.¹⁸⁶

¹⁸³ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 23.

¹⁸⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 197 – 198.

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1987, sp. zn. Cpj 203/86.

¹⁸⁶ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 25.

O případ krajní nouze se bude jednat např. v případě ohrožování souseda agresivními psy či jedovatými hady.

6.7 Podrostry a převisy

Dalším častým problémem v sousedských vztazích jsou **podrostry** (kořeny podrůstající na sousední pozemek) a **převisy** (větve přesahující na sousedův pozemek). Problematikou odstraňování podrostů a převisů se uzavírá výčet způsobů rušení vlastnického práva v ust. § 127 odst. 1 ObčZ. Těžko říct, zda horší je imise podrostry, či imise převisy. Zatímco převisy obtěžují sousedy zejména stíněním, spadeným listím, spadeným ovocem, tak podrostry jsou nebezpečné především tím, že odnímají vláhu a živiny nebo dokonce mohou poškozovat zdivo u plotů či jinak narušovat stavby.

I zde je třeba vycházet z textu zákona, jenž stanovuje, že vlastník věci nesmí „*nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*“¹⁸⁷ Z ustanovení vyplývá, že odstraňování podrostů či převisů není absolutně zakázáno, ale zákon pouze jejich odstraňování omezuje. „*Platí tedy pravidlo opaku: odstraňování větví a kořenů je dovoleno, pokud se dodrží podmínky stanovené zákonem, tj. šetrnost a vhodné roční období.*“¹⁸⁸

Šetrným zásahem se rozumí takový, který je přiměřený okolnostem, což je takový, který neohrožuje životnost stromu. Ovšem praxe je mnohem složitější, jelikož různé druhy stromů vyžadují různou péči.¹⁸⁹ Podle Spáčila¹⁹⁰ má být zákrok proveden v nejnutnějším rozsahu s maximálním ohledem na životnost stromu. Dále dodává, že kořen by měl být zaříznut a ihned ošetřen předepsaným prostředkem. *Vhodná roční doba* je období, kdy strom prochází vegetačním klidem (ta může být pro každou dřevinu různá), proto se doporučuje tuto problematiku konzultovat s odborníkem.¹⁹¹ Ve složitých případech se doporučuje i samotný zákrok rukou odborníka, aby zbytečně nedocházelo ke škodám (např. uhynutí stromů a keřů v letech jejich nejvyšší užitkovosti).¹⁹² Případná odpovědnost za škodu by se řešila podle ust. § 420 ObčZ.

¹⁸⁷ § 127 odst. 1 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁸ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 25.

¹⁸⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 26.

¹⁹⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 199.

¹⁹¹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 26.

¹⁹² ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 26.

Mnozí autoři uvádí, že takové odstraňování znamená neoprávněný zásah do práva vlastníka stromu, neboť podrůstající kořeny a převislé větve jsou součástí stromu. Odborná literatura vychází z názoru, že strom je součástí pozemku a plody na tomto stromě jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém strom roste.¹⁹³

Jiný názor ovšem prezentuje Kindl¹⁹⁴, který tvrdí, že existuje dvojí výklad. Původní výklad je takový, že ovoce visící na převislé větvi je ve vlastnictví vlastníka pozemku. Novější výklad však uvádí, že ovoce patří vlastníkovému stromu. Podle Kindlova názoru jsou převislé větve včetně ovoce na nich visící ve vlastnictví vlastníka pozemku, nad kterým je převis. Této problematice se věnoval i David¹⁹⁵, který souhlasil s Kindlovým názorem. Ovšem Spáčil¹⁹⁶ chápe názory Kindla a Davida jako zajímavé a inspirativní, nicméně je nelze přijmout.

Vlastník pozemku, který se brání proti podrostům a převisům, je oprávněn svépomocí odstranit druh imisí ze strany souseda.¹⁹⁷ Jestliže soused (vlastník stromu) se zákrokem nesouhlasí, nemění se nic na právu provést zákrok dovolené svépomocí, nicméně oprávněný musí počítat s tím, že případně ponese veškerou odpovědnost spojenou s nesprávně posouzenými podmínkami, popř. bude jeho zákrok posouzen jako neodpovídající ust. § 127 odst. 1 ObčZ.¹⁹⁸ Svolení souseda sice nepotřebuje, ale je jasné, že nejlepší je postupovat po dohodě s ním.

Ten, kdo je oprávněn odstranit podrosty a převisy, se tím stává vlastníkem odstraněných kořenů a větví. Jedná se o věci bezcenné, z tohoto důvodu je otázka vlastnictví lhostejná.¹⁹⁹ I já se přikláním k názoru, že ten, kdo byl oprávněn kořeny jako bezcennou věc odstranit, se tímto aktem stává jejich vlastníkem a může s nimi zacházet podle svého uvážení. Z dikce zákona tudíž nevyplývá, že jde o povinnost, nýbrž jen o právo, které můžeme, ale také nemusíme využít. Opět si dovoluji připomenout princip vzájemnosti, který se uplatní i zde, jelikož většina sousedů si uvědomuje, že stejné problémy může mít i soused s jejich stromy.

¹⁹³ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 164.

¹⁹⁴ KINDL, M. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů). *Právník*, 1999, č. 5. s. 475.

¹⁹⁵ DAVID, O. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích. *Právník*, 1999, č. 7, s. 678 – 679.

¹⁹⁶ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 166.

¹⁹⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 92.

¹⁹⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 199.

¹⁹⁹ Tamtéž, s. 200.

Oprávnění odstranit převisy a podrosty může vlastník pozemku činit kdykoli, v podstatě má časově neomezenou možnost rozhodnout o odstranění převislých větví a prorůstajících kořenů. Je-li člověk slušný, tak plánované odstraňování větví či kořenů svému sousedovi oznámí, nicméně taková povinnost zákonem stanovena není, bude proto vždy záležet na osobě souseda, jak se v daném případě zachová.

Jak pro podrosty, tak pro převisy platí stejná ustanovení. Ovšem problematika převisů se navíc odlišuje otázkou ovoce a jiných plodů. Základním pravidlem je, že ovoce na stromech je ve vlastnictví majitele stromu, z čehož vyplývá, že vlastník nemovitosti, na jehož pozemek přesahují převisy, nemá právo si plody přisvojit. „*V občanském zákoníku není zakotveno nikde oprávnění souseda otrhat ovoce z převisů anebo zmocnit se ovoce z nich spadlého. Pokud se tedy vlastník stromu nedohodne s vlastníkem pozemku, není vlastník pozemku oprávněn přivlastnit si ovoce z převisu, ať otrhané, nebo spadlé.*“²⁰⁰ Nejjednodušším řešením by tedy v praxi bylo, kdyby vlastník nemovitosti, na jehož pozemek přesahují větve stromu ze sousedovy zahrady, vyzval majitele stromu k otrhání či sebrání spadeného ovoce či jiných plodů. Ponechat si je může jen se souhlasem vlastníka stromu. Já osobně bych sousedovi nabídla, aby si plody spadané na jeho pozemek ponechal, jelikož to považuji za nejpříjemnější řešení.

Jestliže by si ale vlastník nemovitosti, kam sahají větve od souseda, ponechal plody, vlastník těchto plodů se může bránit jednak žalobou na vydání věci, jednak na bezdůvodné obohacení.²⁰¹ V praxi by se jistě jednalo o kuriózní případ, ani si takovou situaci neumím představit. Podle mého názoru by se jednalo o velmi absurdní spor, jelikož plody se rychle kazí a nevydržely by tak dlouho, jak dlouho trvají soudní spory. Navíc takové spory se nedoporučují ani z hlediska financí, kde se dá předpokládat, že náklady na takový soudní spor by mnohonásobně převyšovaly hodnotu předmětu sporu.

Jednou z podmínek dobrých sousedských vztahů je řešit otázku převisů a podrostů ve vzájemné shodě, vyjít si vstříc a dát přednost dohodě, jediné tak předejdeme mnohdy malicherným sporům a nebudeme zbytečně zatěžovat již zahlcenou českou justici.

²⁰⁰ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 176.

²⁰¹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 26.

Na závěr jen dodám, že to, co se týká větví a kořenů stromů, platí stejně i pro větve a kořeny keřů (např. převisy rybízů, angreštů apod.), což dle mého názoru znamená výklad „*a maiori ad minus*“ (od většího k menšímu).

6.8 Imise výslovně nezmíněné v ust. § 127 odst. 1 ObčZ

V předchozích kapitolách jsem několikrát zmínila, že uvedený výčet imisí v občanském zákoníku je pouze demonstrativní, z čehož vyplývá, že je možné postihnout i další neoprávněné zásahy, které v ust. § 127 odst. 1 ObčZ nenajdeme. I na tyto imise se nahlíží jako na nepřipustné, pokud obtěžují souseda nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožují výkon jeho práv.

Mezi takovéto imise patří např. obtěžování **včelami**, jelikož včely nelze zařadit pod pojem „chovaná zvířata“ a také jim nelze zabránit, aby nevníkaly na sousední pozemky. Jde sice o velmi užitečný hmyz, nicméně může dojít i k obtěžování sousedů zejména tím, že hrozí ve zvýšené míře napadení včelami.²⁰² Je tedy jasné, že problematika týkající se včel je velmi složitá. Komplexní posouzení této problematiky se snaží podat rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, který se podrobně zabývá obtěžováním včel.

Z výše uvedeného rozsudku vyplývá, že žalobce se může domáhat, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se obtěžování žalobce včelami z chovu ve vlastnictví žalobce. Povinností soudu je uvést, jakou míru obtěžování považuje za přiměřenou poměrům a jaká je míra v konkrétním případě. Dále pak musí vyhodnotit, zda včely brání obvyklému užívání pozemku žalobce. Pokud žalovaný v průběhu řízení učinil opatření, jejichž důsledkem bylo zamezení přelétávání včel na sousední pozemek, lze žalobu zamítnout jen tehdy, pokud ke snížení obtěžování nad míru přiměřenou poměrům opravdu došlo.²⁰³

Jde-li o otázku alergie na včelí jed, tento případ řešil Krajský soud v Hradci Králové.²⁰⁴ Z tohoto rozsudku vyplývá, že zákon chrání jen proti „obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“. Není-li tato podmínka splněna, nejde ani o imisi, tudíž nemůže být poskytnuta ochrana podle § 127 odst. 1 ObčZ. Alergik, jemuž hrozí vážná škoda na zdraví, se může domáhat opatření podle § 417 odst. 2 ObčZ, prostřednictvím tohoto ustanovení může soud uložit včelaři i povinnost něco konat.

²⁰² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 184.

²⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5.2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.

²⁰⁴ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 8. 1998, sp. zn. 19 Co 740/97.

V souvislosti s touto problematikou vyvstává další problém týkající se nákladů. Přemístění včelína, omezení chovu včel či dokonce jeho odstranění není levnou záležitostí, proto se nabízí otázka, kdo je tyto náklady povinen hradit, zda vlastník včelstva nebo ohrožený soused. V tomto případě je soud povinen posoudit konkrétní okolnosti, dospěje-li k závěru, že po ohroženém nelze požadovat, aby sám odvrátil škodu vhodným opatřením (např. odstěhováním), měl by majiteli včelstev vzniklou újmu kompenzovat, zřejmě podle § 419 ObčZ.²⁰⁵

Za další nezmíněnou imisi lze považovat obtěžování **hlodavci** či **hmyzem**, jestliže se množí na zanedbaném pozemku a nad míru přiměřenou poměrům se šíří na pozemky sousední. Zde mluvíme o obtěžování způsobené nečinností vlastníka, nikoliv jeho jednáním. Do této problematiky lze zařadit i **divoké holuby**, jejichž trus ničí stavby, různé historické památky apod. Na venkově nejsou oblíbení tím, že škodí zemědělství, především vyzobáváním zasetých zrn.²⁰⁶

Nadměrné **šíření plevelů a rostlinných chorob** či **padání listů a jehličí** ze stromu na sousední pozemek lze považovat za imisi v případě, že se bude jednat o spad mohutnějšího charakteru. I zde by byla nejlepším řešením dohoda o úklidu, popř. o peněžní kompenzaci za újmu způsobenou sousedovi. Problematiku padání jehličí řešil Nejvyšší soud, proto na tomto místě považuji za vhodné odkázat na jeho rozsudek, který se zmíněnému problému věnoval podrobně. Gró tohoto problému zní takto: „*Samotné rozhodnutí správního orgánu, kterým nebylo vlastníku povoleno pokácení stromu, jehož jehličí padá na sousední pozemek, nemůže znamenat, že opadávání jehličí z takového stromu na sousední pozemek není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům.*“²⁰⁷ Spáčil²⁰⁸ dodává, že při posuzování takových imisí je třeba přihlížet k § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje podmínky odstranění stromu, resp. povolení ke kácení dřevin.

Občanský zákoník nezmiňuje ani **tzv. ideální imise**, kterými se rozumí obtěžování pohledem nebo naopak obtěžování tím, že se soused nemůže vyhnout pohledu na věci, které vyvolávají jeho nepohodu (např. nepořádek na sousedním

²⁰⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 190.

²⁰⁶ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 166 – 167.

²⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2108/2000.

²⁰⁸ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 158.

pozemku, nudistické pláže, nahlížení do oken apod.).²⁰⁹ Na tuto problematiku existují různé názory. Dle autorů publikace *Sousedská práva*²¹⁰ jde o jakési „psychické obtěžování“, takové imise jsou v zásadě bezvýznamné a obrany proti nim podle § 127 odst. 1 ObčZ se nelze domáhat. Ovšem opačný názor zastává Eliáš²¹¹, který považuje tyto imise za relevantní. Také judikatura připouští výjimečně ochranu proti obtěžování **pohledem**, kterou je ovšem potřeba opřít o § 11 ObčZ o ochraně osobnosti, jehož součástí je i ochrana soukromí. „*Obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.*“²¹² Z čehož vyplývá, že za imisi nelze považovat pouhou možnost nahlízet do okna v sousední budově, proti takovému obtěžování se může žalobce bránit např. umístěním záclon nebo žaluzií, nikoliv ustanovením § 127 odst. 1 ObčZ.²¹³ O nepřípustnou imisi by se jednalo v případě úmyslného nahlížení do soukromí, jelikož pouhá možnost nahlížení či neúmyslné nahlédnutí se posuzuje jako právně nevýznamné.²¹⁴

Závěrem této kapitoly bych chtěla upozornit, že v praxi najdeme spoustu dalších případů omezení práv vlastníka než shora uvedených. Kromě toho je třeba si uvědomit, že existují i takové případy, které v rámci sousedských vztahů tolerujeme.

²⁰⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 203.

²¹⁰ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 168.

²¹¹ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, s. 547.

²¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99.

²¹³ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 168.

²¹⁴ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 159.

7 Ochrana sousedských práv

V předchozích částech své diplomové práce jsem se zabývala problematikou sousedských práv tak, jak je zakotvena v ust. § 127 ObčZ. Tuto kapitulu bych proto ráda věnovala ustanovením občanského zákoníku, která zajišťují ochranu proti zásahům do sousedských práv.

Ochrana sousedských práv je chápána ve dvojitěm pojetí. V širším slova smyslu rozumíme ochranou vše, co přispívá k nerušenému průběhu sousedských vztahů podle zákona a v jeho mezích. Promítneme-li to do oblasti sousedských práv, tak to v podstatě znamená cokoliv, co zaručí dobré vztahy mezi sousedy. Naopak v užším slova smyslu jsou pod pojmem ochrana sousedských práv myšleny právní prostředky, které lze užít v případě porušení, popř. ohrožení sousedských práv konkrétním zásahem.²¹⁵ Prostředky k ochraně práva slouží především k tomu, aby stav ohrožení nebo porušení práva byl odstraněn, popř. aby bylo napraveno vše, co porušení práva způsobilo.²¹⁶

Český právní řád nám nabízí několik variant, jak se proti konkrétnímu porušení sousedských práv občanskoprávní povahy bránit. Zaprvé jde o prostředky ochrany práva bez účasti státních orgánů, čímž můžeme rozumět smírná jednání mezi sousedy, která mohou zpravidla vyústit v dohodu anebo v uznání oprávněného nároku druhé strany. Do této skupiny lze zařadit případy, kdy zákon dovoluje, aby souseď použil svépomoci dle § 6 ObčZ. Do druhé skupiny patří činnost orgánů státní správy dle § 5 ObčZ. Ovšem základní formou ochrany sousedských práv tvoří ochrana poskytována soudy dle § 4 ObčZ.²¹⁷ Těmto konkrétním ustanovením se budu věnovat v následujících podkapitolách.

V této souvislosti je třeba také poukázat na to, že v případě některých vážných porušení sousedských práv se dokonce může jednat i o trestné činy. Takovým činem by mohlo být např. neoprávněné užívání cizí věci dle § 207 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen TrZ) nebo poškození cizí věci dle § 228 TrZ. Nutno podotknout, že se zpravidla jedná o excesy, které se v sousedských vztazích příliš neobjevují.²¹⁸

²¹⁵ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 157 - 158.

²¹⁶ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 38.

²¹⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 158 - 160.

²¹⁸ Tamtéž, s. 161.

Než přejdu k následující podkapitole, chtěla bych upozornit na to, že v zájmu sousedů je, aby nejdříve vyčerpali všechny možnosti řešení mezi sebou navzájem, a teprve pak se obrátili na státní orgán, jelikož řízení před státním orgánem je nejzávažnější formou řešení sporu mezi sousedy, jehož negativním důsledkem může být nepochybně i zanechání stop ve vzájemném vztahu, které se jen málokdy podaří napravit a konflikty mezi nimi mohou vznikat nanovo, byť jen z bagatelních příčin. Všichni moc dobře víme, že špatné sousedské vztahy nejsou do budoucna zajisté žádoucím stavem, proto bychom měli dělat vše pro to, abychom se takovým sporům nadále vyvarovali.

Pokud tedy dojde k závažnému zásahu do vlastnického práva, je vhodné vyhledat právní pomoc a teprve poté zvolit vhodný postup.²¹⁹ Jak jsem již výše zmínila, přichází v úvahu svépomoc, jednak postup prostřednictvím správních či soudních orgánů.

V následujícím výkladu se budu věnovat hmotněprávní úpravě ochrany sousedských práv, jelikož procesní stránka věci by překračovala rámeček této práce, i když je samozřejmě jasné, že v některých případech bude nutné zmínit se i o ní.

7.1 Svépomoc

Mezi mimosoudní prostředky ochrany sousedských práv patří zajisté svépomoc, která je zakotvena v ust. § 6 ObčZ: „*Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.*“ Na svépomoc se nahlíží hlavně jako na rychlý a zároveň méně finančně nákladný prostředek, jak vyřešit spor, než se obracet na soud. Dle Eliáše²²⁰ je „*svépomoc*“ pojem právní doktríny, zatímco „*svémoc*“ je mimoto i pojem zákonný, přičemž z § 176 odst. 1 ObčZ zjevně plyne, že svémocné jednání je tímto ustanovením reprobováno.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že ten, kdo použije svépomoc, jedná sám bez předchozího varování souseda, který ho ohrožuje či předběžně domluvy s ním. Takové jednání dovoluje zákon jen ve výjimečných případech, a to za předpokladu, že jsou současně naplněny všechny podmínky stanovené zákonem, jedině tak bude jednání zákonem přípustitelné.²²¹

²¹⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 59.

²²⁰ ELIÁŠ, K. Proč se svépomoci říká svépomoc. *Právní rozhledy*, 2003, č. 10, s. 494 – 495.

²²¹ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 242.

Nyní uvedu celkem pět zákonných podmínek pro použití svépomoci, které musí být splněny kumulativně. V případě, že by vlastník nemovitosti užil svépomoci, aniž by byly splněny všechny níže uvedené podmínky, jednal by protiprávně, čímž by mu vznikla i odpovědnost k náhradě škody.

První podmínkou je, že se musí jednat o *zásah do určitého subjektivního práva*, tzn. do existujícího konkrétního práva. Svépomoc má pouze obranný charakter, proto se dá použít jen tehdy, jestliže slouží jako obrana proti rušiteli, který zasahuje svým jednáním do práva. Za druhé musí být splněna podmínka, že *zásah, vůči kterému svépomoc míří, je neoprávněný*. Za neoprávněný nemůžeme považovat takový, který je v souladu se zákonem. Třetí podmínka užití svépomoci spočívá v tom, že ji může vykonávat pouze *ten, jehož právo je ohroženo*. Je tedy nutné, aby neoprávněný zásah odvrátil sám ohrožený a nikdo jiný. Nicméně vykonat ochranu svépomocí může také zástupce osoby, jejíž právo je ohroženo, tzn. někdo, kdo k tomu byl ohroženou osobou zmocněn, popř. zákonný zástupce. Čtvrtá podmínka svépomoci spočívá v tom, že musí jít o *zásah, který bezprostředně hrozí*. Z čehož vyplývá, že zásah do subjektivního práva musí být aktuální. V případech, kdy zásah byl již ukončen a zároveň nehrozí jeho opakování, je použití svépomoci nepřipustné. A konečně za páté musí být svépomoc provedena *přiměřeným způsobem*, což v podstatě vyjadřuje zásadu proporcionality. Je nepřipustné, aby byl hrubý nepoměr mezi způsobem porušení práva a způsobem jeho obrany. Především se tak stává, když svépomocí vznikne větší škoda, než která prováděným zásahem hrozí.²²² Např. jestliže majitel ze svého pozemku vyžene sousedovu slepici, bude se jistě jednat o přiměřený způsob provedení. V případě, že by slepici zabil, jde jednoznačně o nepřiměřenost

Je třeba si všimnout, že z ust. § 6 ObčZ není dovolena svépomoc proti trvajícimu zásahu, což potvrzuje i Macur²²³ ve svém článku o svépomoci. Nicméně Pulkrábek²²⁴ se domnívá, že obranu proti trvajícimu útoku nelze odmítnout, což dokládá na příkladě únosu, kdy unesený má právo bránit se útoku po celou dobu, kdy neoprávněné omezení svobody trvá (je-li možné se bránit proti útoku, který teprve hrozí, tím spíše je možné se bránit útoku skutečně nastalému a trvajícimu).

²²² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 242 – 243.

²²³ MACUR, J. Svépomoc v právním řádu České republiky. *Právní rozhledy*, 1996, č. 3, s. 99.

²²⁴ PULKRÁBEK, Z. Svépomoc v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2001, č. 7, s. 305.

Zatím jsem zmínila jen *tzv. obecnou svépomoc*, existují však i některé zvláštní případy, které mají speciální povahu, v rámci sousedských vztahů jsou navíc velmi aktuální a jsou rovněž upraveny občanským zákoníkem. Následující výklad bude právě o nich.

Do *tzv. speciální svépomoci* můžeme zařadit ust. § 417 odst. 1 ObčZ týkající se preventivních zákroků proti hrozící škodě. Jde o případ odvrácení škody, kdy zákon přikazuje povinnost tomu, komu hrozí škoda, zakročit přiměřeným způsobem k jejímu odvrácení. Zmíněné ustanovení se nezabývá tím, kdo škodu způsobil nebo nebezpečí škody vyvolal. Tento paragraf se od § 6 ObčZ liší především tím, že se zde nejedná o oprávnění, ale o vyslovení povinnosti.²²⁵

Dalším zvláštním případem svépomoci je jednání v krajní nouzi²²⁶ a v nutné obraně²²⁷. Oba tyto případy mají společné to, že kdyby nešlo o krajní nouzi či nutnou obranu, došlo by k protiprávnímu jednání ze strany ohroženého, se kterým by byla spojena odpovědnost za způsobenou škodu.

Za poslední zvláštní ustanovení o ochraně práva svépomocí bývá považováno ust. § 127 odst. 1 ObčZ, kde se stanoví, že vlastník nesmí „*nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek*“, o kterém již bylo pojednáno v podkapitole 6.7. Speciálním ustanovením je § 127 odst. 1 ObčZ a bude vždy přednostně aplikováno před obecným ustanovením § 6 ObčZ.²²⁸

Na tomto místě se hodí uvést ilustrativní případ použití svépomoci, kdy pes vlastníka spadl do jámy na sousedním pozemku a soused odmítal psa vytáhnout nebo alespoň vlastníka vpustit na pozemek, takže vlastníkovu psa nezbylo nic jiného než přelézt plot a psa vysvobodit sám. Dle Pulkrábka i takovéto jednání, které není násilím v obvyklém smyslu, je třeba považovat za výkon oprávněné svépomoci.²²⁹

²²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000.

²²⁶ Krajní nouze je upravena v § 418 odst. 1 ObčZ: „*Kdo způsobil škodu, když odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, není za ni odpovědný, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil.*“

²²⁷ Nutná obrana je upravena v § 418 odst. 2 ObčZ: „*Rovněž neodpovídá za škodu, kdo ji způsobil v nutné obraně proti hrozícímu nebo trvajícím útokům. O nutnou obranu nejde, byla-li zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku.*“

²²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 245.

²²⁹ PULKRÁBEK, Z. Svépomoc v soukromém právu, *Právní rozhledy*, 2001, č. 7, s. 303 - 304.

7.2 Ochrana pokojného stavu poskytovaná správními orgány

„Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“ Tolik ust. § 5 ObčZ. Jedná se o výjimečné ustanovení z oné zásady, že k ochraně práv jsou zpravidla povolány soudy dle ust. § 4 ObčZ. Častým argumentem pro použití § 5 ObčZ je takový, že správní orgány jsou účastníkům řízení blíže, znají lépe místní poměry a v neposlední řadě dokážou poskytnout právní ochranu rychleji než soudy.²³⁰

Z citovaného ustanovení vyplývá, že aby mohla být poskytnuta ochrana, musí být kumulativně splněny všechny podmínky. Tyto podmínky jsou dvě. První podmínkou je zřejmé porušení pokojného stavu, druhou existence takového pokojného stavu. Správní orgán pouze zjišťuje, zda pokojný stav existuje a zda do něj bylo či nebylo zasaženo. Tímto prostředkem ochrany bude spor vyřešen jen prozatímně, vyřešení sporu s konečnou platností je až záležitostí soudního rozhodnutí.

Dle § 5 ObčZ je právní ochrana formulována jako předběžná. Správní orgán při jejím poskytnutí nevytváří stav právní, ale stav pokojný. Jde o urychlené poskytnutí ochrany před zřejmým zásahem do posledního pokojného stavu. Řízení musí být provedeno rychle a bez složitého dokazování; dále musí být zjištěno, jaký byl pokojný stav, jemuž má být ochrana poskytnuta. Opatření k obnově pokojného stavu musí odpovídat možnostem osoby, které jsou uložena.²³¹

Pojem „předběžnost“ ochrany práv lze vyložit tak, že podle ust. § 5 ObčZ nelze definitivně řešit spor mezi sousedy, k němu je příslušný soud. Ovšem soud může stejnou záležitost rozhodnout úplně jinak, než jak ji řešil správní orgán. Platí totiž pravidlo, podle kterého není soud obsahem správního rozhodnutí vázán.²³²

Pod pojmem „příslušný orgán státní správy“ podle ust. § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, se jím rozumí pověřené obecní úřady, kdy se v tomto případě jedná o výkon přenesené působnosti obce. Ust. § 64 odst. 2 téhož zákona odkazuje na jejich výčet, který je obsažen v příloze č. 1 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným

²³⁰ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 93.

²³¹ NEDOROST, L. *Sousedská práva: ochrana poskytovaná správními orgány*. *Právní rádce*, 2001, č. 5, s. 18.

²³² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 250.

obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů. Zdobinský²³³ uvádí jako příklad jiných orgánů státní správy např. orgány hygienické služby, správy spojů, telekomunikací, lesní správy a mnohé jiné.

Podat jednoznačnou definici pojmu „*pokojný stav*“ je složité, neboť se jedná o neurčitý pojem. Nicméně odpověď na otázku, co se pod zmíněným pojmem rozumí, najdeme v judikatuře soudů: „*O pokojném stavu lze hovořit pouze tehdy, jde-li o stav, který je účastníky, ať již mlčky či výslovně, akceptován a není např. právě podáním návrhu na poskytnutí předběžné ochrany orgánem státní správy zpochybňován.*“²³⁴ V komentáři k občanskému zákoníku se posledním pokojným stavem rozumí „*stav, který se fakticky vytvořil a trval již natolik dlouho, že jej lze označit jako pokojný.*“²³⁵

Termínem „*provedený zásah*“ je myšlen takový, že jde o jasný zásah do pokojného stavu, který trvá nebo hrozí jeho opakování.²³⁶ Zásahem do pokojného stavu můžeme rozumět změnu spočívající v tom, že někdo je ve svém pokojném stavu rušen či omezován. Dle ust. § 5 ObčZ není důležité, zda bylo porušeno něčí právo, ale to, že došlo ke změně pokojného stavu.

Ochrany podle § 5 ObčZ se můžeme domáhat proti kterémukoli rušiteli pokojného stavu. Jak proti majiteli sousední nemovitosti, tak proti cizí osobě, která omezuje užívání nemovitosti. Toto ustanovení slouží k ochraně pokojného stavu, nikoliv k ochraně práva. Je tedy jasné, že výše zmíněný paragraf má v sousedských vztazích široké uplatnění. Ovšem Vejvoda²³⁷ ve svém článku uvádí, že využitelnost možnosti ochrany podle ust. § 5 ObčZ je omezena pouze na určité specifické případy (např. stínění, přesahy větví atd.), ale v případě vnikání hospodářských zvířat, popř. včel je toto ustanovení prakticky nepoužitelné.

V řízení se postupuje podle správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen SprŘ). Jde o řízení návrhové, což znamená, že řízení je zahájeno na základě došlého návrhu (na návrh toho, jehož právo bylo porušeno). Rozhoduje se vydáním správního rozhodnutí dle § 67 a násl. SprŘ. Výrok může být formulován jednak tak, že se zásah do pokojného stavu zakáže, nebo se uloží opatření k odstranění závadného stavu, případně je

²³³ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 43.

²³⁴ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 22 Ca 58/2000.

²³⁵ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 92.

²³⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 249.

²³⁷ VEJVODA, L. Ochrana vlastnických práv v praxi. *Právní rádce*, 2002, č. 12, s. 33.

využito jejich kombinace. V rámci správního řízení se přípouští i uzavření smíru dle § 141 odst. 8 SprŘ, schválený smír je vykonatelný stejně jako správní rozhodnutí.²³⁸ Je třeba si uvědomit, že tímto rozhodnutím nelze založit nové vztahy občanů, ale jen obnovit předešlý stav, nelze ani řešit náhradu škody vzniklou zásahem, popř. jiné peněžité nároky mezi občany.²³⁹ Na procesní otázky související s touto problematikou odkazují na správní řád.

Pro sousedská práva je významným právním předpisem zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, kde rovněž můžeme najít ochranu proti imisím a kde projednávání přestupků řeší správní orgány. Zde tedy opět odkazují na znění tohoto zákona.

7.3 Ochrana poskytována soudy

Základní formou ochrany ohrožených a porušených práv občanskoprávní povahy je jejich ochrana prostřednictvím soudu dle § 4 ObčZ: „*Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.*“

Z citovaného ustanovení vyplývá, že tímto povolaným orgánem je soud, pokud zákon nestanoví jinak. Ochrana není poskytována automaticky, ale každý má právo domáhat se u soudu ochrany práva, které bylo porušeno nebo ohroženo. V případě, že by soud odmítl rozhodnout o porušeném či ohroženém právu, došlo by k odepření spravedlnosti (*denegatio iustitiae*). Možnost, že se sousedé mohou obracet na soudy, vnímáme jako projev právní jistoty, který je v právním státě nezbytný.

Ust. § 4 ObčZ je de facto vyjádřením zásady obsažené v čl. 36 odst. 1 LZPS: „*Každý se může domáhat svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.*“ K uvedenému článku se hodí doplnit citaci z poznámkového vydání občanského zákoníku: „*Ustanovení § 4 má na mysli zásahy státních orgánů při ohrožení nebo porušení práva, nikoli jejich pravomoc vydávat konstitutivní rozhodnutí, jimiž se zakládají nebo mění občanskoprávní vztahy. K zásahům je orgán oprávněn a povinen jen k návrhu postiženého občana.*“²⁴⁰

²³⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 250 – 251.

²³⁹ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 43.

²⁴⁰ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku)*. 12. vydání. Praha: Linde, 2006, s. 23.

Nejzákladnější a nejdůležitější formou soudní ochrany je projednání sporu v nalézacím řízení. Další možností je ochrana práv v rámci tzv. předběžných řízení, která mají charakter buď preventivní, nebo zajišťovací. Preventivním charakterem je myšlena procesní prevence, jejímž cílem je vyřešit vzniklý konflikt mezi účastníky právního sporu především prostředky výchovného působení anebo smírnou cestou, namísto řešení sporu soudní cestou. Zajišťovací funkci mají opatření umožňující provedení předběžných a zatímních úprav právního vztahu směřující k rychlé a účinné ochraně, aby nevznikla některému účastníkovi nepřiměřená újma.²⁴¹ Níže uvedu ty formy, které přicházejí v úvahu při řešení sousedských vztahů a práv, a to konkrétně smírčí řízení, předběžná opatření a zajištění důkazu.

Jednou z forem procesní prevence je **smírčí řízení** (§ 67 – 69 OSŘ). Cílem tohoto řízení je uzavření smíru mezi spornými stranami v rámci občanskoprávního vztahu. Pokud dojde k uzavření smíru a soud poté smír schválí, má prétorský smír (smír, který je uzavřen před zahájením řízení) stejné účinky jako smír uzavřený v průběhu řízení a stává se titulem pro výkon rozhodnutí. V případě, že nedojde k uzavření smíru, je účastníkovou poslední možností podat návrh na zahájení sporného soudního řízení. V rámci prétorského smíru lze neformálně projednávat vše, co je mezi sousedy sporné. Tímto způsobem je možné vyřešit skoro všechny zásahy do sousedských práv, jejichž řešení patří před soud.²⁴²

Předběžná opatření jsou buďto preventivního nebo zajišťovacího charakteru, která jsou vydávána formou usnesení. Jejich obsahem je uložení nějaké povinnosti (např. něco vykonat, něčeho se zdržet nebo něco snášet). Tato opatření může nařídít pouze soud za podmínky, že jsou splněny zákonem stanovené předpoklady, a to i během probíhajícího řízení, ne jen před jeho zahájením (§ 74 – 77a a § 102 OSŘ). Prvním předpokladem je potřeba zatímně upravit poměry účastníků. Dalším předpokladem pro použití předběžného opatření je nebezpečí určité kvalifikované újmy na zájmech poškozeného účastníka v případě, že by se vyčkalo až definitivního vyřešení věci soudním rozhodnutím. Posledním předpokladem je obava, že by výkon rozhodnutí mohl

²⁴¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 172 – 173.

²⁴² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 255 – 256.

být ohrožen, což v sousedských vztazích není příliš časté.²⁴³ Tato opatření je třeba chápat jen jako prozatímní opatření, která neurčují obsah soudního rozhodnutí ve věci samé.

Posledním institutem před zahájením soudního řízení je **zajištění důkazu** dle § 78 OSŘ, který má, jak plyne z názvu, výhradně zajišťovací funkci. Praktické využití tohoto institutu je zejména při řešení sousedských vztahů, jelikož podléhají neustálým změnám, proto bude ve většině případů užitečné zjistit daný stav v určitém okamžiku (např. ohledání pozemku bezprostředně poté, co na něm byla způsobena škoda apod.).²⁴⁴

Na základě ust. § 7 OSŘ, upravující soudní pravomoc v občanském soudním řízení, mohou soudy projednávat věci, které vyplývají z občanskoprávních vztahů, pokud je podle zákona neprojednávají jiné orgány. Obecná úprava řízení je obsažena v občanském soudním řádu. Neexistuje zvláštní soudní řízení vytvořené speciálně jen k ochraně sousedských práv. Projednání sporu mezi sousedy se proto bude řídit obecnými ustanoveními OSŘ o řízení v prvním stupni (§ 79 a násl. OSŘ).²⁴⁵

Na tomto místě považuji za důležité upozornit na hlavní rozdíly mezi § 4 ObčZ a § 5 ObčZ. Ve svém článku Nedorost²⁴⁶ tvrdí, že cílem ochrany prostřednictvím obecního úřadu není spor o právo rozhodnout, což je cílem § 4 ObčZ, ale jeho smyslem je obnovit stav, který existoval před narušením pokojného stavu. Dalším rozdílným znakem je, že rozhodnutí správního orgánu není definitivní, má pouze předběžný charakter a účastníci řízení se mohou současně nebo následně domáhat ochrany u příslušného soudu. Soud je tedy jediným orgánem, který je oprávněn prohlásit meritorně právní stav, případně ho změnit.

Poslední kapitolu své práce chci věnovat právě jednotlivým vlastnickým žalobám.

²⁴³ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 256 – 257.

²⁴⁴ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 177.

²⁴⁵ Tamtéž, s. 177 – 178.

²⁴⁶ NEDOROST, L. *Sousedská práva: ochrana poskytovaná správními orgány*. *Právní rádce*, 2001, č. 5, s. 17.

8 Prostředky k řešení sousedských sporů

Základní prostředky pro zajištění ochrany vlastnického práva, které má vlastník k dispozici, jsou vlastnické žaloby (tj. žaloby na ochranu vlastnického práva včetně práva sousedského).

Občanské soudní řízení se zahajuje pouze na návrh dle § 79 OSŘ, který se označuje jako žaloba. Žalobou lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto o splnění určité povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva anebo o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, pokud je na takovém určení naléhavý právní zájem. Na základě ust. § 80 OSŘ se rozlišují dva druhy žalob (statusové žaloby neboli žaloby o osobním stavu záměrně vypouštím, jelikož nejsou důležité pro účely této práce). Zprv se jedná o **žaloby na plnění** dle § 80 písm. b) OSŘ, které se používají zejména tam, kde už došlo k přímému porušení práva (mezi ně řadíme žalobu na vydání věci, žalobu negatorní a žalobu na pozitivní plnění dle § 417 odst. 2 ObčZ). Dalším druhem žalob, jež mají také uplatnění v sousedských sporech, jsou **žaloby na určení** dle § 80 písm. c) OSŘ, které lze užít v případech, kdy teprve půjde o ohrožení práva.²⁴⁷

V následujícím výkladu své práce se budu zabývat jednotlivými typy žalob jako prostředky přicházejícími v úvahu k řešení sousedských sporů.

8.1 Žaloba na vydání věci

Jednou ze žalob na plnění je **žaloba na vydání věci** (někdy se také používá pojem „*reivindikační*“ žaloba či „*vindikační*“ žaloba). Tato žaloba je určena na ochranu vlastnického práva v případě neoprávněného zadržování věci.²⁴⁸ Slouží vlastníkovu proti tomu, kdo mu věc neprávem zadržuje. Žalobcem je tedy vlastník věci, žalovaným je ten, kdo má věc ve faktické moci bez právního důvodu. Neoprávněným zásahem do absolutního vlastnického práva vzniká mezi žalujícím vlastníkem a žalovaným hmotněprávní relativní právní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost žalovaného vydat věc vlastníkovu a právo žalobce vydání požadovat.²⁴⁹

²⁴⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 178.

²⁴⁸ FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 119.

²⁴⁹ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 11.

V sousedských vztazích nachází tato žaloba široké uplatnění, tudíž k použití této žaloby mezi sousedy dochází velice často. Zdobinský²⁵⁰ uvádí příklady, kdy taková žaloba mezi sousedy přichází v úvahu. Jedná se například o takové situace, kdy jeden ze sousedů druhému zadržuje věc v domnění, že mu byla zapůjčena, nebo že věc pokládal za sousedem vyhozenou jako nepotřebnou. Časté jsou i případy, kdy soused očesal z větví stromů přesahujících na jeho pozemek plody v domnění, že mu právem náleží. Koneckonců může jít i o případy zadržování vniknuvších chovaných zvířat na sousední pozemek spojených s neochotou je vydat.

Žalobní petit při vindikaci směřuje k vyslovení povinnosti, aby žalovaný vydal určitou movitou věc žalobci. V případě, že se jedná o nemovitost, je třeba, aby formulace petitu žaloby zněla tak, že se navrhuje vyklizení nemovitosti, popř. její části. Ovšem vlastnickou žalobou nemusí žalobce sledovat jen vyklizení nemovitosti, může mu jít i o předání držby, aniž by současně požadoval vyklizení nemovitosti žalovaným držitelem nebo detentorem.²⁵¹

Abyste mohlo být reivindikační žalobě vyhověno, musí být splněno několik podmínek, o nichž krátce pojednám.

Prvním předpokladem úspěšnosti žaloby je, že musí být přesně určena věc, o jejíž vydání se žaluje. To znamená, že takováto věc musí být individualizována, aby byla dostatečně odlišena od ostatních věcí téhož druhu. Druhou nepostradatelnou podmínkou je nepochybným způsobem prokázat žalobcovo vlastnické právo k věci, na jehož základě je žalobce oprávněn požadovat vydání věci. Další důležitou podmínkou je, aby žaloba směřovala proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe. Jádrem sporu pak spočívá v poslední podmínce, kterou je prokázání, že žalovaný má vindikovanou věc ve své moci neprávem.²⁵²

Otázkou však zůstává, zda má vlastník právo nejen na vydání věci, ale i na vydání přírůstků a užitků. Na základě soudní praxe se dospělo k závěru, že pokud ten, kdo protiprávně zadržuje věc, nebyl v dobré víře (např. zloděj), musí vydat i užitky věci. Důkazem opaku se vyvozuje, že pokud byl v dobré víře, užitky být vydány nemusí, což plyne i z § 130 a 131 ObčZ.²⁵³ Kdyby však žalovaný věc,

²⁵⁰ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 40.

²⁵¹ SPÁČIL, J. Aktuální otázky žaloby na vydání věci (reivindikace) v judikatuře Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*, 2001, č. 10, s. 10 – 11.

²⁵² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 179.

²⁵³ FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 119 – 120.

kteřá má být vydána, zničil nebo spotřeboval, logicky by nepřicházelo v úvahu vydání věci, jelikož věc neexistuje, tudíž vlastník bude mít právo jen na náhradní plnění, a to v peněžní částce odpovídající ceně neexistující věci.²⁵⁴

V praxi také může docházet k tzv. *konkurenci žalob*, což znamená, že reivindikace konkuruje s žalobami jiných právních vztahů (např. s žalobami na náhradu škody, na vydání bezdůvodného obohacení apod.).²⁵⁵ Z tohoto důvodu proto bývá vždy nejasné, jakou konkrétní žalobu použít pro dosažení ochrany práv, případně zda je vhodné použít vícero žalob současně.

8.2 Žaloba negatorní

Nejčastějšími využívanými žalobami na plnění v rámci sousedských vztahů jsou jednoznačně **negatorní žaloby** (někdy též nazývané žaloby „zápůrčí“).

Negatorní žalobou se vlastník domáhá ochrany proti zásahům do jeho práva, jež spočívají v jiném rušení, než v neoprávněném zadržování věci (tím se liší od reivindikační žaloby). Nejčastěji půjde např. o neoprávněné užívání cesty vedoucí přes pozemek, čerpání vody ze sousední studny, neoprávněnou skládku na cizím pozemku apod. Zvláštním případem negatorních žalob jsou žaloby z imisí.²⁵⁶

Aktivně legitimován k podání negatorní žaloby je vlastník věci, který je ve svém právu rušen. Naopak pasivně legitimován je každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje. Žalobní petit by měl správně znít na zákaz určitého chování, které musí být přesně vymezeno. Úspěšnost negatorní žaloby je vázána na splnění stanovených předpokladů. V první řadě je zapotřebí prokázat existenci vlastnického práva žalobce. Zadruhé je nutné prokázat, že žalovaný do tohoto práva zasahuje a konečně nezbytným průkazem je, že tyto zásahy jsou neoprávněné (tzn. neopírají se ani o dohodu, ani o právní předpis).²⁵⁷ Ovšem jiného názoru je Spáčil²⁵⁸, podle něhož žalobce nemusí dokazovat, že jde o zásahy neoprávněné.

Negatorní žalobou se lze domáhat zejména uložení povinnosti zdržet se určitého jednání. Tato žaloba je přípustná i na základě jednorázového zásahu do práva, kdy je pravděpodobnost, že se bude opakovat. Není tedy nutné, aby zásah trval v době podání žaloby, anebo aby předtím měl charakter opakovatelnosti či

²⁵⁴ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 41.

²⁵⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 268.

²⁵⁶ SPÁČIL, J. Negatorní žaloba. *Ad notam*, 2003, č. 4, s. 75.

²⁵⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 184.

²⁵⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 278.

soustavnosti.²⁵⁹ Spáčil²⁶⁰ ve svém článku doplňuje, že negatorní žalobou se lze domáhat vedle uložení povinnosti zdržet se neoprávněných zásahů i uložení povinnosti odstranit následky, které takovým zásahem vznikly

Mnozí autoři se zabývají problematickou otázkou, zda má vlastník právo podat negatorní žalobu i v případě, pokud mu soused pouze vyhrožuje rušebním činem. Tento problém podle mého názoru dostatečně vystihuje rozsudek Nejvyššího soudu, podle kterého se vyhrožování nepovažuje za neoprávněný zásah do vlastnického práva. Vlastník, kterému je takto vyhrožováno, se nemůže bránit negatorní žalobou, nicméně je oprávněn k podání žaloby určovací (viz podkapitola 8.4.), prostřednictvím níž může žádat, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí.²⁶¹

8.3 Žaloba na pozitivní plnění

Žaloba na pozitivní plnění (Spáčil²⁶² ji nazývá „žalobou na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou“) je dalším typem žaloby na plnění v sousedských vztazích, která směřuje k tomu, aby žalovanému byla uložena povinnost provést určitá opatření, zejména takových, kterými se má bránit hrozící vážné škodě. Prostřednictvím této žaloby může žalobce žádat soud, aby žalovanému uložil povinnost něco konat (např. aby opravil zeď, která hrozí zřícením na žalobcův pozemek). Není samozřejmě vyloučeno, aby v jedné žalobě byl petit kumulován (tj. aby se týkal jednak zákazu určitého jednání dle § 127 odst. 1 ObčZ, jednak uložení povinnosti něco provést dle § 417 odst. 2 ObčZ). Jediným předpokladem, aby žaloba byla úspěšná, je, aby žalobci hrozila vážná škoda. To znamená, že nestačí jen obtěžování nebo méně závažná škoda.²⁶³

Právní úprava této žaloby je zakotvena v ust. § 417 odst. 2 ObčZ: „*Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.*“ Z citovaného ustanovení vyplývá, že pokud žalobce požaduje, aby žalovanému byla uložena povinnost něco konat a zároveň z jeho tvrzení lze odvodit, že mu hrozí vážná škoda, půjde o výše uvedenou žalobu. V souvislosti s touto problematikou se zabýval i Nejvyšší soud, který uvedl, že „*podmínkou pro aplikaci podle § 417 odst. 2 ObčZ je vážné ohrožení žalobce anebo jeho majetku; není nutné, aby hrozilo nebezpečí*

²⁵⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 279.

²⁶⁰ SPÁČIL, J. Negatorní žaloba. *Ad notam*, 2003, č. 4, s. 76.

²⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2162/1999.

²⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 282.

²⁶³ Tamtéž.

*bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.*²⁶⁴

V oblasti sousedských vztahů se zmiňovanou žalobou můžeme bránit např. v případě vážného ohrožení včelami, agresivními psy, exotickými hady či jinými zvířaty, ale využitelná bude také tehdy, je-li ohroženo vlastnické právo podmáčením či jiným ohrožením stavby apod.

8.4 Žaloba určovací

Do další skupiny žalob, vyskytující se mezi sousedy, lze zařadit **žaloby určovací**, které dle mého názoru už nejsou tak častými a typickými žalobami v rámci sousedských vztahů.

Žalobní petit určovací žaloby by měl správně znít na zjištění, že určité právo nebo právní vztah existuje či neexistuje. Podat takovouto žalobu je možné tam, kde výkon určitého práva, popř. sama jeho existence je ohrožena pro jeho spornost, i když dosud nedošlo k přímému zásahu do něho.²⁶⁵ Určovací žaloba je zakotvena v § 80 písm. c) OSŘ. Pomocí této žaloby lze žádat, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Zajímavostí je, že určovací žalobu může podat i ten, kdo není subjektem práva, povinnosti nebo právního vztahu, které mají být určeny.²⁶⁶ Jedinými požadavky pro úspěšnost žaloby bude v první řadě prokázání naléhavého právního zájmu a zadruhé, že existuje právo nebo právní vztah, jehož určení se domáhá.²⁶⁷

Praxe připouští použít současně žalobu určovací vedle žaloby na plnění, a to zejména v případech určení vlastnického práva k nemovitostem.²⁶⁸ Na rozdíl od žalob na plnění je žaloba určovací vázána na splnění podmínky, že žalobce má na tomto určení naléhavý právní zájem a dovolím si tvrdit, že vůči žalobám na plnění má pouze podpůrný charakter.

Jak jsem již zmínila, žalobce může být úspěšný pouze za podmínky, že má na požadovaném určení *naléhavý právní zájem*. „*Nedostatek naléhavého právního zájmu není důvodem k zastavení řízení, ale k zamítnutí žaloby,*“ říká

²⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99.

²⁶⁵ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 186.

²⁶⁶ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 24.

²⁶⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 284.

²⁶⁸ Tamtéž, s. 285.

Schelleová.²⁶⁹ Zamítá-li soud žalobu na určení, zda tu právo nebo právní vztah je či není, pro nedostatek naléhavého právního zájmu na takovém určení, není důvodu, aby soud žalobu přezkoumal po věcné stránce.²⁷⁰

Judikatura se zabývala také otázkou, jestli naléhavý právní zájem zakládá pouhé vyhrožování neoprávněným zásahem do práva, popř. popírání práva subjektem odpovídající povinnosti. Nejvyšší soud zastává názor, že tomu patrně tak je a uvádí, že „v případě, že někdo hrozí neoprávněným zásahem, nelze po vlastníku požadovat, aby vyčkal provedení tohoto zásahu a teprve poté se u soudu domáhal ochrany.“²⁷¹ Na základě určovací žaloby se žalobce může domáhat, aby bylo soudem určeno, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí.²⁷² Nad touto otázkou jsem se také zamyslela a jsem toho názoru, že s rozhodnutím Nejvyššího se nedá nesouhlasit. Bylo by totiž nesmyslné čekat s podáním žaloby do té doby, než se samotná výhrůžka promění ve skutečnost. Současně je nutné si uvědomit, že by se to dostalo do rozporu s funkcí určovací žaloby, jenž slouží jako preventivní prostředek ochrany.

Kladným neboli pozitivním určovacím návrhem se žalobce domáhá určení, že určitý právní vztah nebo právo existuje, zatímco záporným neboli negativním, že takové právo neexistuje.²⁷³ V praxi se uvedená žaloba používá k určení vlastnického práva k nemovitosti v souvislosti s duplicitním zápisem práva v katastru nemovitostí. Doporučuje se, aby žalobní petit byl formulován pozitivně, tj. tak, že žalobce je vlastníkem nemovitosti, jelikož judikatura vychází z toho, že negativní určení (tj. tak, že žalobce není vlastníkem sporné nemovitosti) není podkladem pro zápis do katastru, tudíž na takovém určení není naléhavý právní zájem.²⁷⁴

Závěrem bych chtěla jen podotknout, že s problematikou vlastnických žalob souvisí celá řada procesních otázek, nicméně jejich zpracování by bylo již nad rámec této práce, proto považuji za vhodné zakončit poslední kapitolu s upozorněním na to, že v praxi se žaloba na určení existence práva vyskytuje ve sporech mezi sousedy pouze výjimečně.

²⁶⁹ SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001, s. 69.

²⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1772/2000.

²⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2162/1999.

²⁷² Tamtéž.

²⁷³ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 187.

²⁷⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 286 - 287.

9 Závěr

Tato diplomová práce je zaměřena na sousedská práva a s tím související instituty. Pod pojmem sousedské právo je třeba chápat souhrn právních norem, které regulují vztahy mezi sousedy (a to jak mezi bezprostředními, tak i vzdálenějšími) při výkonu jejich vlastnického práva. Jak jsem již na začátku práce zmiňovala, je sousedské právo součástí absolutního vlastnického práva, které je chráněno proti neoprávněným zásahům třetích osob. V praxi ovšem nastávají situace, kdy dojde ke střetu absolutních vlastnických práv vlastníků, kteří spolu sousedí, což má za následek omezení vlastnického práva jednoho na úkor druhého. Právě k takovým omezením dochází v rámci sousedských vztahů. Sousedé totiž mají více příležitostí, aby se mezi sebou dostávali do právních konfliktů a k takové kolizi zpravidla dochází při každodenním styku.

Ve své diplomové práci jsem se pokusila nastínit právní úpravu sousedských práv, včetně souvisejících institutů. Pro lepší pochopení současné právní úpravy sousedských práv zakotvených v občanském zákoníku jsem považovala za vhodné zařadit do úvodních částí své práce stručný výklad o historické úpravě sousedských práv.

Jde-li o historii sousedského práva, začal jeho vývoj již v době starověkého Říma. Na našem území bylo pak dále rozvíjeno v podobě ne vždy zdařilých právních úprav. Za jednu z nejzdařilejších právních úprav byla považována úprava zakotvená ve Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811, která mimo jiné posloužila jako podklad při sestavování návrhu nového občanského zákoníku, jehož účinnost nastane 1. 1. 2014. To, že se v nové úpravě vracíme přes 200 let zpátky, neznamená nic jiného, než že předešlé úpravy byly dostatečně vyspělé. Po skončení účinnosti ABGB na našem území platily ještě dva zákoníky, a to Střední občanský zákoník z roku 1950 a zákon č. 40/1964 Sb., který po několika novelách platí dodnes.

Stávající platná právní úprava sousedských práv je zakotvena v ust. § 127 ObčZ, která je rozdělena celkem do třech odstavců. To, že je tato úprava obsažena v jediném ustanovení, je znakem toho, že se jedná o velmi stručnou právní úpravu využívající především obecných pojmů. Nepříliš podrobná úprava dává soudům sice velkou volnost při jejich rozhodování, ovšem podle mého názoru účastníkům neposkytuje dostatečné právní postavení. Generální klauzule je zakotvena v ust. § 127 odst. 1 ObčZ, jejíž první věta ukládá vlastníkově věci povinnost zdržet se

všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Druhá věta téhož ustanovení uvádí demonstrativní výčet zásahů, které jsou neoprávněné, pokud překročí míru přiměřenou poměrům.

Druhý odstavec téhož paragrafu upravuje situaci, kdy je vlastník pozemku povinen jej oplotit a konečně poslední odstavec ukládá vlastníkům či držitelům sousedících nemovitostí povinnost vstupu na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování pozemků a staveb. Při rozboru jednotlivých ustanovení jsem se také snažila uvést konkrétní příklady porušení sousedských práv.

Domnívám se, že právní úprava obsažená v ust. § 127 ObčZ by měla být konkrétnější a rozsáhlejší, jelikož dle mého názoru nestačí jediné ustanovení k tomu, aby bylo schopno regulovat celou oblast sousedských vztahů. Jsem přesvědčena, že by podrobnější právní úprava vzniklé konflikty v rámci sousedských vztahů dokázala odstranit, popř. by alespoň pomohla urychlit řešení zdoluhavých soudních sporů. Na druhou stranu považuji za významnou stávající soudní judikaturu, která stručné znění ust. § 127 ObčZ doplňuje a osvětluje, tím pádem se pro nás daná problematika stává lépe pochopitelnou.

V následující kapitole jsem se zabývala jednotlivými druhy zásahů (imisí) do sousedských práv. Samozřejmě opět upozorňuji, že výčet těchto zásahů nebyl vyčerpán, jelikož existuje mnohem více případů jednání, které by mohly souseda obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům. Posoudit jednotlivá jednání a rozhodnout, před kterými z nich bude poskytnuta ochrana, je už v pravomoci soudů.

V návaznosti na předešlou kapitolu jsem považovala za vhodné věnovat se podrobnější charakteristice imisí. Zmínila jsem i takové druhy imisí, které v zákoně nenajdeme (např. obtěžování včelami). Rovněž se domnívám, že právní praxe může v budoucnu objevit i další, dosud neznámé druhy imisí. Také jsem považovala za vhodné i zde přidat nějaké příklady z praxe, abychom věděli, kdy mluvit o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a kdy se jedná jen o obvyklé užívání. Doufám, že můj účel byl naplněn.

V další části své práce jsem se pokusila o nastínění právní úpravy ochrany sousedských práv. Sousedé, jež se cítí obtěžováni jiným sousedem, si mohou nejdříve dopomoci svépomocí. V takovém případě je nutné splnit všechny podmínky dle § 6 ObčZ, v opačném případě by se sami mohli dopustit neoprávněného zásahu. Dotčení sousedé se mohou rovněž obrátit na příslušný orgán státní správy dle § 5 ObčZ. V praxi tímto orgánem bývá většinou obecní

úřad. Vidíme, že tedy není nutné obracet se hned na soud a ani se to nedoporučuje z hlediska finančních nákladů, ale i proto, že sousedské vztahy se po vleklém soudním sporu jen těžko urovnají a je skoro pravidlem, že dochází k dalším sporům, které neberou konce. V případě, že ke sporu přece jen dojde, je nejlepším řešením dát přednost dohodě. Lze jen doporučit, že soudní ochrany dle § 4 ObčZ je vhodné se domáhat pouze v těch nejnutnějších případech, tzn. až na posledním místě, kdy spor nelze vyřešit jinak.

Ve své práci jsem neopomněla ani problematiku právních prostředků k řešení sousedských sporů. Jedná se především o vlastnické žaloby, negatorní a vindikační. Sousedé jsou oprávněni k podání negatorních žalob, tam kde do jejich vlastnických práv je zasahováno jinak než zadržováním věci. Úzkou souvislost mají s žalobami určovacími, které jsou často využívány k určování vlastnických práv k nemovitostem. Vindikační žaloby směřují proti žalovanému, který věc neoprávněně zadržuje. Jestliže hrozí velké škody, pak jsou na místě žaloby na pozitivní plnění. V praxi bývá někdy obtížné, která žaloba se má podat, proto se domnívám, že zákonodárce by měl využít přesnějších formulací.

Vzhledem k velkému množství právních institutů a praktických příkladů bych o problematice sousedských práv dokázala napsat ještě mnohem více, nicméně takové zpracování by již bylo nad rámec této práce, a proto bych se k této problematice ráda vrátila někdy v budoucnu, například při zpracování rigorózní práce.

Jednoznačným závěrem, který pro mne z celé problematiky vzešel, je takový, že sousedské vztahy jsou natolik složité a komplikované, že se v nich těžko orientují nejen laici, ale i osoby disponující pravomocí řešit sousedské spory. Konečně na tomto místě mohu říci, že jsem ráda, když jsem si zvolila jako téma své diplomové práce právě „sousedská práva“. Díky této práci jsem si rozšířila své obzory o poznatky, nad kterými jsem dříve vůbec neuvažovala, jelikož patřím mezi ty šťastlivce, kteří doposud žádný konflikt se sousedy nezažili. Cílem této diplomové práce bylo poskytnout ucelený přehled o sousedských právech, proto doufám, že se mi danou problematiku podařilo obsáhnout.

Na úplný závěr své diplomové práce jsem si vymyslela vlastní motto, které zní: *„Mít dobré sousedy je výhrou v loterii, neboť s konfliktními sousedy se můžeme dostat až do pekla soudního, z něhož nevyvážneme bez poskvrny.“* Proto máme-li dobré sousedy, važme si jich!

Cizojazyčné resumé

I have chosen neighbourhood rights as the topic of my diploma paper. I have elected this topic not only because it is very frequent issue in legal practice but also very common problem in everyday reality. Therefore, I believe that it might be useful for the readers to describe it and comment on some current examples from legal experience.

In order to be well arranged, I decided to divide my diploma paper into nine chapters as neighbourhood rights represent quite extensive subject to elaborate.

In my paper I attempted to outline the legal arrangement of neighbourhood rights including the institutes connected with neighbourhood rights. It is necessary to comprehend the term of neighbourhood rights as the unit of legal norms which regulate the relations among neighbours when performing their property rights. I considered it to be convenient to include a brief interpretation on historical arrangement of neighbourhood rights for better understanding of present legal arrangement of neighbourhood rights included in the Civil Code.

The present legal arrangement of neighbourhood rights in force is included in § 127 of the Civil Code and it is divided into three articles. Although the brief legal arrangement enables the courts to have sufficient freedom during their decision making, in my opinion, it does not provide adequate legal position to the participants. The general clause is included in § 127 in the article 1 of the Civil Code and its first sentence obliges the owner of an object to refrain from any kind of behaviour which might excessively disturb other persons or seriously endanger the performance of their rights. The second sentence of the arrangement mentioned above defines the demonstrative list of interventions which are unjustified if they exceed the adequate circumstances rate.

The second article of the same paragraph regulates the situation when the land owner is obligated to fence the land and finally, the last article provides the entrance right to neighbouring land to the owners or persons in possession of neighbouring estates in order to maintain or farm their estates.

In the following chapter I was concerned with concrete types of interventions into neighbourhood rights. I would like to emphasize again that the list of these interventions has not been mentioned completely as there are many more examples of behaviour which could disturb excessively the neighbours.

Regarding the previous chapter, it seemed to me suitable to elaborate more in detail the characterization of interventions. I mentioned even such kinds of interventions that cannot be found in the Civil Code (for example disturbing by bees).

In the next part of my paper I attempted to outline the legal arrangement of the neighbourhood rights protection. The neighbours who feel disturbed by another neighbour can first of all help themselves through self-help. In such a case it is necessary to fulfil all the conditions in accordance with § 6 of the Civil Code. Otherwise, they might commit unjustified intervention. The affected neighbours can also contact appropriate authority of public service in accordance with § 5 of the Civil Code. It is proper to demand judicial protection in accordance with § 4 of the Civil Code only in extremely urgent situations.

In my diploma paper I did not even omit the issue of legal means for solving neighbourly disputes - above all proprietary actions for prohibiting concrete behaviour or returning an object.

My final conclusion after studying the whole topic is that neighbourhood rights are so complicated that they are difficult to understand not only for laymen but also for persons who have the power to solve them.

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní díla:

- 1) ADAMOVÁ, K. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. 136 s. ISBN 80-7179-283-7
- 2) ALHEIT, H., HEIS, H. *Nachbarrecht von A – Z*. München: Beck-Rechtsberater. 1989. 189 s. ISBN 3-423-05067-5
- 3) BERNARD, M., DOUCHA, P. *Právní ochrana před hlukem*. Praha: Linde, 2008. 199 s. ISBN 978-80-7201-736-2
- 4) BIČOVSKÝ, J. *Sousedská práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1976. 372 s.
- 5) BLACK, H. C. *Blackův právní slovník II. Sv. 2*. 6. vydání. Praha: Victoria Publishing, 1993. s. 768-1472. ISBN 80-85605-23-6
- 6) BRADÁČ, A., FIALA, J. a kol. *Rádce majitele nemovitosti*. 1. vydání. Praha: Linde, 1998. 703 s. ISBN 80-7201-084-0
- 7) ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4 .2008*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-687-7
- 8) FIALA, J., HURDÍK, J., KORECKÁ, V., TELEČ, I. *Lexikon Občanské právo*. 2. vydání. Ostrava: Sagit, 2001. ISBN 80-7208-237-X
- 9) FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 s. ISBN 978-80-7380-058-1
- 10) FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002. 433 s. ISBN 80-210-2793-2
- 11) HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003. 1320 s. ISBN 80-7179-740-5
- 12) HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl 1. 7. vydání. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1929. 294 s.
- 13) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., POKORNÝ, M. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3
- 14) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990. 311 s. ISBN 80-7038-004-7

- 15) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995. 342 s. ISBN 80-85647-69-9
- 16) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999. 361 s. ISBN 80-7201-009-3
- 17) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005. 311 s. ISBN 80-7201-534-6
- 18) HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: praktická příručka: podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vydání. Praha: Linde, 2006. 305 s. ISBN 80-7201-599-0
- 19) HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku)*. 12. vydání. Praha: Linde, 2006. 871 s. ISBN 80-7201-602-4
- 20) HRUŠÁKOVÁ, M. *200 let ABGB – od kodifikace k rekodifikaci českého občanského práva*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011. 157 s.
- 21) JANKŮ, M. *Nemovitosti*. 2. vydání. Brno: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5
- 22) JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 1465 s. ISBN 80-7179-486-4
- 23) KADLECOVÁ, M., SCHELLE, K., VLČEK, E. *Několik kapitol z právních dějin*. 2. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. 129 s. ISBN 80-210-3214-6
- 24) KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- 25) KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu: slova, slovní obraty a úsloví z latiny pro právníky*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995. 155 s. ISBN 80-85647-14-1

- 26) KLIMEŠ, L. *Slovník cizích slov*. 7. vydání. Praha: SPN, 2005. 829 s. ISBN 80-7235-272-5
- 27) KNAPP, V. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 247 s. ISBN 80-7179-028-1
- 28) KOCOUREK, J. *Občanský zákoník a prováděcí předpisy (poznámkové vydání)*. 2. vydání. Praha: Eurounion, 1998. 282 s. ISBN 80-85858-69-X
- 29) MADAR, Z. a kol. *Právníký slovník. Díl 2., P - Ž*. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988. 679 s.
- 30) MADAR, Z. *Slovník českého práva. Druhý díl, P - Z*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999. 924-1781 s. ISBN 80-7201-150-2
- 31) MADAR, Z., PLECITÝ, V. a VRABEC, J. *Slovník českého práva. II. díl, P - Z*. 3. vydání. Praha: Linde, 2002. 857 s. ISBN 80-7201-377-7
- 32) ROUČEK, F. *Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Část první*. Praha: Československý kompas, 1926. 1104 s.
- 33) ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl druhý (§§ 285 – 530)*, Praha, 1935. 970 s. ISBN 80-85963-64-7
- 34) SCHELLE, K., SCHELLEOVÁ, I. *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1993. 594 s. ISBN 80-210-0597-1
- 35) SCHELLE, K., SCHELLEOVÁ, I. *Nachbarrecht in der Tschechischen Republik*. München: GRIN. 2010. 157 s. ISBN 978-3-640-53997-0
- 36) SCHELLEOVÁ, I. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Praha: Computer Press, 2001. 107 s. ISBN 80-7226-497-4
- 37) SPÁČIL, J. a kol. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010. 305 s. ISBN 978-80-87212-44-8
- 38) SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. 253 s. ISBN 80-7179-385-X
- 39) ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7179-108-6
- 40) ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992. 60 s. ISBN 80-900271-9-9

Časopisecké články:

- 1) BALÁK, F., DES, Z., SPÁČIL, J. K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 12.
- 2) BIČOVSKÝ, J. Nová sousedská práva. *Správní právo*, 1983, č. 7.
- 3) DAVID, O. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích. *Právník*, 1999, č. 7.
- 4) ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*, 2007, č. 4.
- 5) ELIÁŠ, K. Proč se svépomoci říká svépomoc. *Právní rozhledy*, 2003, č. 10.
- 6) HRAZDÍLKOVÁ, I. Sousedské spory: raději princip tolerance než žaloby. *Právo a rodina*, 2009, č. 12.
- 7) CHYBA, J. Oplocování pozemků. *Právní rádce*, 2000, č. 12.
- 8) KINDL, M. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů). *Právník*, 1999, č. 5.
- 9) MACUR, J. Svépomoc v právním řádu České republiky. *Právní rozhledy*, 1996, č. 3.
- 10) NEDOROST, L. Sousedská práva: ochrana poskytována správními orgány. *Právní rádce*, 2001, č. 5.
- 11) PULKRÁBEK, Z. Svépomoc v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2001, č. 7.
- 12) SPÁČIL, J. Sousedské právo. *Ad notam*, 2001, č. 5 – 6.
- 13) SPÁČIL, J. Negatorní žaloba. *Ad notam*, 2003, č. 4.
- 14) SPÁČIL, J. Aktuální otázky žaloby na vydání věci (reivindikace) v judikatuře Nejvyššího soudu. *Bulletin advokacie*, 2001, č. 10.
- 15) VEJVODA, L. Ochrana vlastnických práv v praxi. *Právní rádce*, 2002, č. 12.

Právní předpisy:

- 1) Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení *Listiny základních práv a svobod* jako součásti ústavního pořádku České republiky
- 2) Zákon č. 946/1811 Sb., *Všeobecný zákoník občanský* (ABGB), ve znění pozdějších předpisů

- 3) Zákon č. 141/1950 Sb., tzv. *Střední občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů
- 4) Zákon č. 99/1963 Sb., *občanský soudní řád*, ve znění pozdějších předpisů
- 5) Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů
- 6) Zákon č. 200/1990 Sb., *o přestupcích*, ve znění pozdějších předpisů
- 7) Zákon č. 114/1992 Sb., *o ochraně přírody a krajiny*, ve znění pozdějších předpisů
- 8) Zákon č. 334/1992 Sb., *o ochraně zemědělského půdního fondu*, ve znění pozdějších předpisů
- 9) Zákon č. 344/1992Sb., *o katastru nemovitostí České republiky* (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 10) Zákon č. 72/1994 Sb., *o vlastnictví bytů*, ve znění pozdějších předpisů
- 11) Zákon č. 289/1995 Sb., *o lesích* (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 12) Zákon č. 156/1998 Sb., *o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd*, ve znění pozdějších předpisů
- 13) Zákon č. 128/2000 Sb., *o obcích* (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- 14) Zákon č. 258/2000 Sb., *o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů*, ve znění pozdějších předpisů
- 15) Zákon č. 185/2001 Sb., *o odpadech a o změně některých dalších zákonů*, ve znění pozdějších předpisů
- 16) Zákon č. 274/2001 Sb., *o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů* (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- 17) Zákon č. 86/2002 Sb., *o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů*, ve znění pozdějších předpisů
- 18) Zákon č. 314/2002 Sb., *o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností*
- 19) Zákon č. 500/2004 Sb., *správní řád*, ve znění pozdějších předpisů
- 20) Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu* (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 21) Zákon č. 40/2009 Sb., *trestní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

- 22) Zákon č. 89/2012Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů
23) Zákon č. 201/2012 Sb., *o ochraně ovzduší*, ve znění pozdějších předpisů
24) Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., *o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací*

Judikatura:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1987, sp. zn. Cpj 203/86
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2162/1999
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. Cdo 2108/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1105/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. Cdo 1935/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. Cdo 1421/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 1733/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007
Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 22 Ca 58/2000
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 8. 1998, sp. zn. 19 Co 740/97
Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 22. 5. 1985, R 50/1985
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2584/2008
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2008, sp. zn. 2792/2007
Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 4. 1988, R 3/1988

Internetové zdroje:

Nový občanský zákoník. [online] [cit. 2012-10-15] Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-je-soucasti-pozemku.html>>

Pojem generální klauzule. [online] [cit. 2012-12-02] Dostupné z: <<http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/generalni-klauzule>>

Pojem plot či oplocení. [online] [cit. 2013-02-10] Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Plot>>

Hluková zátěž, Kancelář veřejného ochránce práv, Brno 2009. [online] [cit. 2013-03-01] Dostupné z: http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Publikace/Hlukova_zatez_konference.pdf