

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE
**OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
(SOUSEDSKÁ PRÁVA)**

Zpracovala: Karolína Aubrechtová

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Miroslav Kalný, Ph.D.

Plzeň 2022

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2021/2022

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Karolína AUBRECHTOVÁ
Osobní číslo:	R17M0002P
Studijní program:	M6805 Právo a právní věda
Studijní obor:	Právo
Téma práce:	Omezení vlastnického práva (sousedská práva)
Zadávací katedra:	Katedra občanského práva

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Omezení vlastnického práva
3. Sousedská práva
4. Druhy zásahů do sousedských práv
5. Ochrana sousedských práv
6. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Miroslav Kalný, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2022**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2021

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Omezení vlastnického práva (Sousedská práva) zpracovala samostatně. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila ke zpracování této práce, jsem řádně citovala a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Plzni dne 31. března 2022

Karolína Aubrechtová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Miroslavu Kalnému Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a veškeré rady, které mi při zpracování diplomové práce poskytl.

OBSAH

ÚVOD.....	1
1 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	3
1.1 Vymezení pojmu vlastnického práva.....	3
1.1.1 Obsah vlastnického práva	6
1.2 Klasifikace omezení vlastnického práva	7
1.2.1 Vnitřní omezení vlastnického práva	9
1.2.2 Vnější omezení vlastnického práva	9
1.2.3 Zákonná omezení vlastnického práva.....	10
1.2.4 Omezení uložená vlastníkovu rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	11
1.2.5 Omezení založená právním jednáním.....	12
2 SOUSEDSKÁ PRÁVA.....	14
2.1 Vymezení sousedských práv a vztahů	14
2.2 Objekt sousedských vztahů.....	16
2.2.1 Nemovité věci a jejich části	16
2.3 Generální klauzule	19
3 DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV.....	21
3.1 Imise	21
3.1.1 Klasifikace imisí	22
3.1.2 Privilegované imise.....	24
3.1.3 Světlo, stínění a odnětí výhledu	26
3.1.4 Hluk, vibrace a otřesy	28
3.1.5 Voda a odpad	30
3.1.6 Kouř, prach, plyn, pach.....	33
3.1.7 Další imise	34
3.2 Stromy a jiné rostliny na sousedním pozemku	35
3.2.1 Převisy a podrosty.....	35

3.2.2	Spadlé plody a listí.....	37
3.2.3	Strom v těsné blízkosti hranic pozemku	38
3.3	Stavba na sousedním pozemku.....	40
3.3.1	Stavba v těsné blízkosti hranic pozemku.....	41
3.4	Právo vstupu na sousední pozemek	42
3.5	Cizí movitá věc na pozemku.....	43
3.5.1	Chované zvíře na cizím pozemku	45
3.5.2	Roj včel na cizím pozemku.....	46
3.5.3	Náhrada škody	47
3.6	Rozhrady.....	49
4	OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV	51
4.1	Svépomoc	52
4.2	Ochrana poskytovaná správními orgány	54
4.3	Ochrana poskytovaná soudy	56
4.3.1	Negatorní žaloba	57
4.3.2	Reivindikační žaloba.....	59
4.3.3	Další žaloby	60
5	SROVNÁNÍ ČESKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY SOUSEDSKÝCH PRÁV S PRÁVNÍ ÚPRAVOU NĚMECKOU	63
5.1	Imise	64
5.2	Další vybrané instituty sousedských práv.....	66
	ZÁVĚR.....	69
	RESUMÉ.....	71
	PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ	72

ÚVOD

Tématem předkládané diplomové práce je Omezení vlastnického práva (Sousedská práva). Jejím hlavním cílem je analýza současné právní úpravy omezení vlastnického práva a práv sousedských zakotvené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku v kontextu judikatury českých soudů. Tato diplomová práce se zabývá zejména problematikou imisí, která je pro sousedská práva klíčová. Dále si klade za cíl učinit rozbor právní úpravy dalších vybraných institutů sousedského práva, mezi něž se řadí například sázení stromů a zřizování staveb v blízkosti hranic pozemku, problematika cizí movité věci či chovaného zvířete na pozemku, problematika rozhrad a právo vstupu na sousední pozemek. Pozornost je věnována rovněž otázce právní ochrany proti zásahům do sousedských práv. Dílčím cílem práce je komparace vybraných institutů z oblasti sousedských práv v české a německé právní úpravě.

Za účelem naplnění výše uvedených cílů je diplomová práce systematicky rozdělena do pěti kapitol, které jsou dále členěny na podkapitoly. Po úvodu následuje první kapitola, která je zaměřena na problematiku omezení vlastnického práva z obecného hlediska. V této kapitole nalezneme představení pojmu vlastnického práva a vymezení jeho obsahu. Dále jsou zde rozebrána jednotlivá omezení vlastnického práva, která rozeznává právní teorie. Druhá kapitola pojednává o problematice sousedských práv. Je v ní obsaženo obecné vymezení sousedských práv a vztahů a co je jejich hlavním objektem. Jedna z podkapitol je také věnována tzv. generální klauzuli sousedských práv, která je základem jejich právní úpravy. Za jádro této diplomové práce lze označit třetí, a také nejrozsáhlejší kapitolu, jež se zabývá jednotlivými instituty sousedských práv. Je tvořena četným množstvím podkapitol, které podávají výklad současné právní úpravy týkající se konkrétních zásahů do práv sousedů. Čtvrtá kapitola je věnována ochraně sousedských práv. Pátou kapitolu tvoří srovnání dílčích otázek české právní úpravy sousedských práv s právní úpravou Spolkové republiky Německo.

Pro zpracování uvedené problematiky byla zvolena kombinace několika výzkumných metod. V první řadě bylo pro naplnění účelu práce nezbytné využít metodu studia a analýzy odborných literárních zdrojů z občanskoprávní oblasti, které se zabývají problematikou omezení vlastnického práva a sousedských práv. Dále byla použita metoda analýzy současné právní úpravy, tedy zejména nového

občanského zákoníku, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. V poslední kapitole je zastoupena rovněž metoda komparace, která je nezbytná pro porovnání české právní úpravy s právní úpravou zahraniční.

Z judikatury soudů je zřejmé, že spory mezi sousedy nejsou nikterak neobvyklou záležitostí, a proto se jedná o téma velice aktuální a rovněž zajímavé. To je také hlavním důvodem, proč bylo téma sousedských práv pro zpracování diplomové práce zvoleno. Sousedské vztahy jsou nedílnou součástí vztahů společenských, a tak se tato problematika dotýká téměř každého, přičemž autorka této práce není výjimkou. Dalším důvodem pro výběr tématu byl fakt, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník přinesl do právní úpravy sousedských práv velké množství podstatných změn a úprav. Řadu institutů zavedl zcela nově, nebo se naopak navrátil k právní úpravě pocházející ze zákona č. 946/1811 Sb., obecného zákoníku občanského. Předchozí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník se naopak problematiky sousedských práv dotýkal pouze okrajově. K tématu sousedských práv také existuje řada odborných zdrojů, nicméně vzhledem k podstatným změnám již mnoho z nich není aktuální.

Tato diplomová práce by mohla přinést aktuální a ucelený přehled problematiky soukromoprávního omezení vlastnického práva, zejména sousedských práv. Sousedé žijí ve stejné lokalitě, každý z nich má své vlastnické právo a je zcela logické, že tato vlastnická práva do sebe mohou vzájemně narážet, což může vyústit až v sousedský spor. Proto by každý měl znát svá práva a povinnosti, aby mohl docílit v rámci vztahu se svými sousedy určité harmonie a protiprávně je neomezovat v jejich subjektivních právech. Případný sousedský spor může totiž z hlediska času, financí i psychiky život velmi zkomplikovat.

1 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

V průběhu vývoje práva si lze povšimnout, že společně s narůstající úrovní společnosti dochází i k výraznému nárůstu omezení vlastnického práva. Na tento jev má vliv zejména technický pokrok, jehož konečným důsledkem může být mimo jiné ohrožování životního prostředí či jiných společenských zájmů, což bylo v historii v takovémto měřítku téměř nemyslitelné. Z těchto důvodů vzniká v průběhu doby stále větší potřeba regulace výkonu vlastnického práva. V samotných počátcích vývoje práva byla naprosto dostačující některá zásadní veřejnoprávní omezení vlastníka, nicméně v současné době může být vlastník ve výkonu svého vlastnického práva omezen také rozhodnutím správního úřadu či na základě soukromoprávního jednání.¹

Také Dvořák a Srbová zastávají názor, že „*neomezenost byla v určité době považována za definiční znak vlastnictví, ale dnes tomu tak již není (...) teorie neomezenosti byla již překonána.*“² S uvedenými slovy nelze než souhlasit. Svoboda vlastníka je sice jedním z nejvýznamnějších projevů zásady autonomie vůle, nicméně není a nemůže být neomezená.

Před tím, než bude detailněji rozebrána problematika omezení vlastnického práva a sousedských práv, která je hlavním tématem této práce, je nezbytné se alespoň stručně věnovat i samotnému významu vlastnického práva a jeho obsahu, jelikož tento pojem bude klíčovým pro celou práci.

1.1 Vymezení pojmu vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním ze základních přirozených práv člověka a je zaručeno ústavním pořádkem. Je považováno za nejdůležitější věcné právo, a proto je mu soukromým právem přiznána zvláštní ochrana. Za jádro právní úpravy tohoto institutu lze bezesporu považovat zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“³). Vlastnickému právu je společně i s institutem držby věnována část III., hlava II. upravující tzv. absolutní majetková práva.

¹ SPÁČIL, J. IN: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 142

² DVOŘÁK, J., SRBOVÁ IN: FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (absolutní majetková práva)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2014. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-9-9]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

³ Otázkou sjednocení zkratk pro zákon č. 40/1964 Sb. a zákon č. 89/2012 Sb. se zabíralo občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu. Došlo k závěru, že pro občanský zákoník z r. 1964 se bude používat zkratka „obč. zák.“ a pro „nový“ občanský zákoník zkratka „o.z.“.

Jelikož vlastnické právo patří do kategorie absolutních majetkových práv, tak mezi jeho hlavní definiční znaky patří zejména absolutní charakter. Ten lze vyložit tak, že vlastnické právo působí *erga omnes* (vůči všem) a všichni jsou tak povinni zdržet se zásahů do tohoto práva a respektovat ho. Vlastník je tak chráněn proti případným zásahům třetích osob a zároveň na nikom není při výkonu svého práva vázán. Jedná se o přímé panství nad věcí, takže subjekt má právo působit svým jednáním přímo na věc bez dalšího.⁴ V opačném případě by účinky byly *inter partes*, tedy pouze pro účastníky právního vztahu, a ty jsou typické naopak pro kategorii relativních majetkových práv. Tam se řadí práva závazková, která mohou na rozdíl od práva vlastnického způsobovat pouze nepřímé panství nad věcí.⁵

Vlastník má právo v mezích právního řádu se svojí věcí libovolně nakládat, čímž je naplněn jeden ze základních charakteristických rysů vlastnického práva, a to tzv. úplnost. Vlastník je tak oprávněn na své vlastnictví působit či nepůsobit a rovněž ostatní z tohoto působení na věc vyloučit.⁶ Dalo by se říci, že právo vlastnické zahrnuje všechny myslitelné způsoby působení na věc, pokud nejsou protiprávní.

Velice významným rysem vlastnického práva je rovněž elasticita. Vlastník totiž může některé oprávnění související s jeho vlastnickým právem na určitou dobu pozbyt, ale díky elasticitě to nemá žádný vliv na existenci či trvání vlastnického práva. Pokud dané omezení následně pomine, vlastnické právo se obnoví v plném rozsahu, což by bez elasticity nebylo možné.⁷ Podle Spáčila jsou „*omezení vlastnického práva jsou v praxi častější než omezení jiných práv, a proto jeho elasticita je více zjevná.*“⁸

Na elasticitu přímo navazuje trvalost vlastnického práva. Pokud vlastník ztratí právo věc držet, užívat či s ní disponovat, vlastnické právo nezaniká. Zánik

⁴ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 6

⁵ HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014.

⁶ KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020-. Velké komentáře. s. 144

⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 439-440

⁸ SPÁČIL, Jiří. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 141.

nenastane ani za předpokladu, že vlastník pozbude všechna dílčí oprávnění současně.⁹

Definovat pojem vlastnického práva je velice obtížné, proto se k tomu všechny předchozí občanské zákoníky stavěly poněkud zdrženlivě. V současnosti lze nalézt v o.z. dvojí vymezení vlastnického práva, a to objektivní a subjektivní.

Objektivní vymezení vlastnického práva je obsaženo v § 1011 o.z., který zní: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“¹⁰ V citovaném ustanovení si lze povšimnout, že je vlastnické právo definováno pouze z hlediska jeho předmětu, kterým je vlastnictví. Zároveň vlastnictvím mohou být jak věci hmotné, tak nehmotné. V předchozí právní úpravě, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku (dále jen „obč. zák.“) byly pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“ považovány za synonyma a libovolně zaměňovány, současný o.z. je od sebe naopak striktně odlišuje. Vlastnické právo je subjektivním právem vlastníka, zatímco vlastnictví je, jak již bylo zmíněno, předmětem tohoto práva.

Subjektivní vymezení vyplývá naopak z ustanovení § 1012 o.z. a na vlastnické právo nahlíží jako na nakládání s věcí, která je jeho předmětem.¹¹ Vymezení podle § 1012 o.z. je tedy na základě obsahu vlastnického práva.

V odborné literatuře se lze setkat s různými výklady pojmu vlastnického práva. Nejčastěji je vlastnické právo charakterizováno jako: „*právo ovládat věc svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci.*“¹² Další velice často užívaná definice pochází z římského práva, kdy vlastnické právo bylo charakterizováno jako přímé, výlučné a ničím neomezené panství nad věcí.¹³ Tento výklad však nelze brát zcela doslovně, protože již v té době bylo vlastnické právo omezováno zákonem. Tím, jak je to v současnosti, se zabývají další kapitoly této práce.

⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 439-440

¹⁰ Ustanovení § 1011 o.z.

¹¹ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ IN: FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (absolutní majetková práva)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2014. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-9-9]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹² Tamtéž.

¹³ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 29

1.1.1 Obsah vlastnického práva

Definice uvedené výše na vlastnické právo nahlíží celistvě, nicméně v průběhu právní historie se objevilo i jiné pojetí tohoto institutu, které na něj nahlíží jako na jednotlivá vlastnická oprávnění. Tato dílčí oprávnění tvoří obsah vlastnického práva.

I předchozí právní úprava v obč. zák definovala obsah vlastnického práva kazuistickým výčtem jednotlivých oprávnění. Za obsah vlastnického práva označovala právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a právo brát užitky či plody (*ius fruendi*). Tato jednotlivá oprávnění je nutné chápat tak, že je nelze od sebe oddělit. Současná právní úprava již tato jednotlivá práva nevyjmenovává. Vlastnické právo pojímá jako právo komplexní, jehož celý obsah nelze vyčerpat žádným výčtem.¹⁴ Zmiňovaná dílčí oprávnění však stále navzdory změnám tvoří hlavní obsah vlastnického práva, a proto budou níže stručně rozebrány. Nutno zdůraznit, že jejich výčet není a nikdy nemůže být taxativní.

Obsah vlastnického práva je tedy tvořen zejména právem věc držet. To umožňuje vlastníkovu nakládat s věcí jako s vlastní, tedy mít ji ve své moci. V tomto smyslu hovoříme pouze o držbě právní, nikoliv faktické, protože ne všechny věci lze mít fakticky u sebe. Konkrétně v případě věcí nemovitých, ale i některých movitých, je to přímo nemožné. Zároveň platí, že pokud by vlastník věc přenechal někomu jinému, jeho právo držby by nezaniklo.¹⁵ Oprávnění věc držet lze považovat za jeden z důležitých předpokladů pro výkon některých dalších dílčích oprávnění, protože bez tohoto práva by ani nebylo možné některá z nich uskutečnit.

Vlastník může dále věc užívat, tj. používat jí k účelu, k němuž slouží. Podstatné je, že při výkonu tohoto práva není nutně vyžadována aktivita vlastníka, protože právo užívání v sobě zahrnuje i negaci, tedy právo věc neužívat. Může být tedy vykonáváno jak konáním, tak i nekonáním.¹⁶ Vzhledem k tomu, že se jedná o jedno z vlastnických oprávnění, neexistuje povinnost za toto užívání někomu

¹⁴ KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. Velké komentáře. s. 144.

¹⁵ ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a FIALA, Josef. a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 68.*

¹⁶ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. s. 92.

platit či cokoli poskytovat. Vlastník je zároveň oprávněn se na základě svobodné vůle tohoto práva vzdát a přenechat tak věc do dočasného užívání někomu jinému.

Dalším vlastnickým oprávněním je právo s věcí nakládat. Jedná se právo činit právní jednání týkající se věci, která je předmětem vlastnického práva. Vlastník je tak oprávněn věc prodat, pronajmout, darovat či k ní zřídit zástavní právo. S ohledem na konkrétní situaci pak může vlastník právo vlastnické zcela pozbyt nebo se jen dočasně vzdát práva s věcí disponovat.

V poslední řadě má vlastník právo poživací, tj. přisvojovat si plody a užitky, které z věci plynou. Plodem věci se rozumí to, co daná věc přirozeně poskytuje ze své přirozené povahy. I tohoto práva se lze vzdát, a to například pachtovní smlouvou.

Nelze opomenout také právo vlastníka věc zničit. Toto oprávnění obecně náleží každému vlastníkovi, nicméně lze ho vykonat pouze za předpokladu, že jeho výkon v konkrétním případě není omezen právním předpisem. Běžným příkladem, kdy vlastník nemůže uplatnit své právo na zničení věci, je situace, kdy daná věc má vysokou historickou hodnotu a podléhá památkové ochraně. Nejčastěji se jedná o historické stavby, ale může se to týkat rovněž obrazů, soch či jiných věcí movitých. Těmto věcem je poskytována ochrana veřejnoprávními předpisy.

Do výčtu vlastnických oprávnění se řadí rovněž právo věc opustit, které je možné uplatnit jak u věcí movitých, tak nemovitých. Vlastník se tak může zbavit vlastnického práva, pokud již nadále věc vlastnit nechce.¹⁷

1.2 Klasifikace omezení vlastnického práva

Právo vlastnické patří mezi základní lidská práva, a tak není překvapením, že základ jeho právní úpravy nalezneme v Listině základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Ta se opírá o princip, že ani ústavně zakotvená práva a svobody nemají absolutní povahu a mohou být za určitých podmínek omezena. Určité pomyslné mantinely pro omezení těchto práv jsou zakotveny v čl. 4 odst. 1 Listiny, který stanoví, že povinnosti lze ukládat pouze na základě zákona a v jeho mezích, přičemž je nutné při tom zachovat základní práva a svobody. Podle následujícího odstavce mohou být meze základních práv a svobod upraveny jedině zákonem,

¹⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ IN: FIALA, J. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (absolutní majetková práva). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2014. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-10-20]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

příčemž musí být dodrženy podmínky stanovené Listinou. Čl. 4 odst. 3 Listiny obsahuje požadavek rovnosti, který spočívá v tom, že zákonná omezení ústavně zaručených práv a svobod musí platit pro všechny stejně, pokud jsou naplněny stanovené podmínky. Čl. 4 odst. 4 nakonec stanoví podmínky pro používání předchozích ustanovení o mezích základních práv a svobod. Zavazuje každého, aby šetřil jejich podstaty a smyslu a nezneužíval je k jiným účelům, než ke kterým jsou určena.

V případě omezení vlastnického práva platí, že kromě obecné úpravy nalezneme v Listině i úpravu speciální. Ta je obsažena v čl. 11 Listiny. Pro tuto problematiku jsou významné zejména odstavce třetí a čtvrtý, z nichž přímo vyplývá, že zdánlivě neomezená práva vlastníka ruku v ruce doprovází i povinnosti. Konkrétně se má na mysli povinnost něco strpět či zdržet se konkrétního chování.

Vlastnické právo je rovněž limitováno výkonem subjektivních práv jiných osob. Na toto velice trefně sedí „*Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého.*“ Problém tedy nastává tehdy, kdy se vlastnické právo jednoho vlastníka dostane do kolize s vlastnickým či jiným právem další osoby. Pokud dojde k takovému střetu, je nutné posoudit, které z těchto práv má přednost a které musí naopak ustoupit.

Z hlediska povahy právní teorie rozlišuje omezení vlastnického práva dvojího druhu:

- 1) **omezení vnitřní** (immanentní) – tj. taková omezení, která lze bez dalšího vyvodit přímo ze samotného pojmu vlastnictví,
- 2) **omezení vnější** (*ad hoc*) – tj. taková omezení, která z povahy vlastnictví přímo nevyplývají, naopak vznikají na základě rozhodnutí soudu či správního úřadu, projevu vůle vlastníka či výjimečně ze zákona.

Na základě svého vzniku lze poté rozlišit omezení vlastnického práva na:

- 1) **omezení zákonná,**
- 2) **omezení uložená vlastníkovu orgánem veřejné moci,**
- 3) **omezení založená právním jednáním.**¹⁸

¹⁸ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. s. 109.

1.2.1 Vnitřní omezení vlastnického práva

Pro pojmová neboli imanentní omezení vlastnického práva je charakteristické zejména to, že vyplývají přímo z právních předpisů bez dalšího. Pro jejich uplatnění tak nejsou zapotřebí žádné další právní skutečnosti. Tato omezení platí pro všechny vlastníky bez rozdílu, čímž je naplněn princip rovnosti. Jejich původ nalezneme uvnitř samotné podstaty vlastnictví, proto jsou označována také jako tzv. omezení vnitřní.¹⁹

Pojmová omezení vyplývají z čl. 11 odst. 3 Listiny a jsou mimo jiné projevem obecné zásady „*vlastnictví zavazuje*“. Ta je obsažena na samém začátku tohoto ustanovení. Listina v tomtéž odstavci dále zakazuje zneužívat vlastnické právo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy či na újmu práv jiných osob. Nakonec je to celé završeno slovy „*výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“. Čl. 11 odst. 3 Listiny tedy stanoví obecné limity výkonu vlastnického práva.

Mezi vnitřní omezení vlastnického práva se řadí rovněž omezení vyplývající z obecných ustanovení o.z. Jedná se v první řadě o povinnost jednat v právním styku poctivě, která je upravena v § 6 o.z., a dále o zákaz zneužívat právo při jeho výkonu, který vyplývá z § 8 o.z. Vnitřně je vlastník omezen také prostřednictvím ustanovení o.z., která upravují způsob výkonu dílčích vlastnických oprávnění.²⁰ Význam vnitřních omezení vlastnického práva je spatřován zejména v ochraně práv jiných vlastníků a obecných zájmů.

1.2.2 Vnější omezení vlastnického práva

Vnější omezení vlastnického práva jsou označována jako omezení skutečná. Je pro ně typické to, že mají svůj původ vně vlastnického vztahu a nikoliv uvnitř, jak tomu bývá zvykem u omezení pojmových. Zpravidla vyplývají z právních předpisů, nicméně za vznikem vnějšího omezení vlastnického práva může stát i rozhodnutí správního úřadu či soudu nebo právní úkon samotného vlastníka. Co se týče právního předpisu, jakožto právního důvodu pro vznik vnějšího omezení, zpravidla nepostačuje pouze zákon jako takový, nýbrž jsou zapotřebí i jiné právní skutečnosti. Pro kategorii vnějších omezení je dále charakteristickým rysem to, že jsou spojena s konkrétními vlastnickými vztahy a nevztahují se

¹⁹ HOLUB, Milan, MILAN POKORNÝ a JAROSLAV BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002. s. 41.

²⁰ KABELKOVÁ, Eva, FLORIÁNOVÁ ALEXANDRA, PŘÍVARA MOJMÍR a kol. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. s. 7

automaticky na všechny vlastníky bez výjimky. K omezení poté nejčastěji dojde na základě střetu jednoho vlastnického práva s jiným.²¹

Do skupiny skutečných omezení lze zařadit konkrétně ustanovení § 1012 a 1013 o.z., která jsou zaměřena na úpravu vztahu jednoho vlastníka k ostatním vlastníkům či uživatelům.²² Dále zahrnují také věcná břemena, neboť ty se rovněž týkají pouze konkrétních vlastnických práv. Patří sem i nejzásadnější omezení vlastnického práva – vyvlastnění, jehož důsledkem může být i úplná ztráta vlastnického práva k věci.

Otázkou zůstává, kam zařadit práva sousedská, jelikož se v tomto názory odborných autorů rozcházejí. Ve většině odborných publikací, které měla autorka práce možnost prostudovat, se autoři přiklání spíše k první variantě, tedy že omezení vlastnického práva v rámci práv sousedských patří mezi omezení vnitřní vyplývající z podstaty vlastnického práva. Někteří odborníci ovšem v sousedských právech spatřují naopak omezení vnější, tzv. skutečná. Holub to odůvodňuje tím, že skutečná omezení stejně tak jako práva sousedská „*vyplývají z především ze vztahu vlastníka k jiným vlastníkům nebo uživatelům.*“²³

Autorka diplomové práce je toho názoru, že tyto dvě skupiny omezení, které právní teorie rozlišuje, jsou spolu částečně propojeny, a proto na ně nelze nahlížet zcela odděleně. Z toho důvodu nelze ani jednoznačně určit, pod kterou kategorií lze sousedská práva podřadit.

1.2.3 Zákonná omezení vlastnického práva

Omezení zákonná, jak již název vypovídá, vznikají v souvislosti se zákonem. Jedná se o určité meze obsažené v právní normě, kterou je vlastnické právo limitováno. Pro zákonná omezení je typický rysem to, že se týkají zejména případů, kdy je vlastnictví omezeno již samotnou existencí vlastnického práva někoho jiného. Jsou tedy spjata s latinskou zásadou „*neminem laedere*“, nikomu neškodit. Základním stavebním kamenem pro omezení vlastníka je výše zmíněný čl. 11 odst. 3 Listiny, ve kterém je tato zásada vyjádřena. Tento článek mimo jiné stanoví zákaz zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých a zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými zájmy. V těchto ústavních limitech poté právní řád

²¹ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002. s. 42.

²² KABELKOVÁ. 2017. op. cit., s. 7.

²³ HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002. s. 42.

stanoví některé další povinnosti, kterými se musí všichni vlastníci při výkonu svých vlastnických oprávnění řídit.

Ze zákona může být vlastník omezen ve veřejném zájmu i v zájmu soukromém. Veřejnoprávní omezení je představováno zejména tzv. legálními služebnostmi, byť obsahují některé soukromoprávní prvky.²⁴

Mezi zákonem aprobovaná omezení vlastnického práva v soukromém zájmu patří i oblast sousedských práv. Vzhledem k tomu, že zákonná úprava platí stejně pro všechny vlastníky bez rozdílu, musí vlastník mnohdy strpět některá omezení ve prospěch výkonu práv jiného vlastníka, aby mohl vykonávat svá subjektivní práva. V obecné rovině je vlastnické právo omezeno ustanovením § 1012 o.z., které představuje tzv. generální klauzuli vlastnického práva. Podle ní je vlastník nucen zdržet se všeho, čím by vážně ohrožoval výkon práv jiné osoby nebo jí obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům.²⁵ Konkrétní vlastnická omezení jsou upravena v § 1013 až 1023 o.z. Ustanovení § 1013 o.z. omezuje vlastníka tím, že mu ukládá zákaz imisí, tj. zdržet se všeho, co působí, že negativní účinky vnikají na pozemek souseda v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Druhá věta tohoto ustanovení pak zakazuje přímé přivádění těchto účinků na sousední pozemek. Zákaz imisí je dále doplněn v následujících ustanoveních, které upravují chov zvířat, sázení stromů a jiných rostlin, úpravy pozemků, právo vstupu na cizí pozemek a další obdobná omezení.²⁶

1.2.4 Omezení uložená vlastníkovu rozhodnutím orgánu veřejné moci

Další skupinou jsou omezení, která byla vlastníkovu věci uložena rozhodnutím soudu či správního úřadu. Zpravidla se jedná o poměrně významné zásahy do vlastnického práva. V každém případě musí být naplněny zákonné předpoklady pro vydání takového rozhodnutí a rovněž musí existovat určitý zákonný důvod pro jeho vydání. Orgány veřejné moci mohou v souladu s Listinou činit pouze to, co jim zákon výslovně povoluje, resp. ukládá. Vydané rozhodnutí má poté povahu individuálního právního aktu, který je závazný pouze pro určitý subjekt a situaci.

²⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 54.

²⁵ VOLTR, V. KUBAČÁK, A. *Institucionální faktory na trhu zemědělské půdy v zemích EU v kontextu s poměry v České republice* [online]. Praha, 2018 [cit. 2022-02-14]. Dostupné z: https://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/studie_116_2.pdf. Výzkumná studie. Ústav zemědělské ekonomiky a informací.

²⁶ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 36

Příkladem takového rozhodnutí orgánu veřejné moci, jehož výsledkem je zásah do práva vlastnického, je rozhodnutí o vyvlastnění. Je obecně známo, že se jedná o ten nejzávažnější zásah do vlastnického práva, který může nastat, neboť vlastník je svého práva v tomto případě mnohdy zcela zbaven. Obecně se jím rozumí „*nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu*“²⁷ Podmínky pro vyvlastnění jsou stanoveny v čl. 11 odst. 4 Listiny, kde se uvádí, že vyvlastnit či nuceně omezit vlastnické právo lze pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Dalším zásahem, jenž je v Listině zmíněn, je nucené omezení vlastnického práva, které představuje na rozdíl od vyvlastnění jen určité omezení tohoto práva.²⁸

Soud může vlastníka omezit na jeho právech mimo jiné i ve vztahu k právům sousedským. Vlastník, jehož vlastnické právo je neoprávněně rušeno, se může pomocí tzv. negatorní žaloby u soudu domáhat, aby se vlastník sousední nemovitosti zdržel tohoto rušivého jednání. Pokud jsou naplněny veškeré podmínky, tak soud vydá rozhodnutí, kterým uloží rušiteli povinnost zdržet se určitého jednání a tím může omezit jeho vlastnické právo. Soud může také povolit nezbytnou cestu, jež omezuje vlastníka pozemku, přes který vede.

1.2.5 Omezení založená právním jednáním

Pokud se vlastník vzdá některého ze svých dílčích oprávnění v rámci vlastnického práva, aniž by k tomu byl povinen na základě zákona či rozhodnutí orgánu veřejné moci, jedná se o omezení vlastnického práva právním jednáním. Jeho specifickým rysem je dobrovolnost. Vlastník tedy úmyslně učiní v mezích zákona určité právní jednání, kterým se sám dobrovolně omezí na vlastnickém právu k věci. Právní jednání je obecně pojímáno jako chování subjektu práva, které je podle ustanovení zákona způsobilé vyvolat právní následky v podobě vzniku, změny nebo zániku práv a povinností.²⁹ Subjektem v tomto případě bude bezpochyby vlastník a právním následkem ono omezení vlastnického práva.

Nejčastěji je dobrovolně omezováno vlastnické právo na základě smlouvy, která je typickým druhem právního jednání. V dnešní době je to velice často

²⁷ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckovy právnické učebnice. s. 226.

²⁸ Tamtéž. s. 226.

²⁹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. *Právní prostor* [online]. 20.04.2015 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

smlouva nájemní. Princip nájemní smlouvy ve vztahu k omezení vlastnického práva spočívá v tom, že vlastník postoupí za dohodnutých podmínek své užívací právo či některá jiná oprávnění třetí osobě, tj. nájemci. Po dobu nájemní smlouvy je pak povinen zdržet se výkonu těchto práv. V okamžiku, kdy nájemní smlouva zanikne, přechází opět veškerá oprávnění zpět na vlastníka.

V některých případech se může stát, že nebude zcela naplněn princip dobrovolnosti. Je to z toho důvodu, že vlastník může být na svém vlastnickém právu omezen i právním jednáním jeho předchůdce, které nemůže ovlivnit. Typicky se jedná o věcná břemena, v jejichž případě je vlastnické právo nového vlastníka omezeno stejným způsobem, kterým bylo omezeno vlastnické právo jeho předchůdce. Své vlastnické právo může vlastník omezit rovněž zřízením zástavního práva k věci.

2 SOUSEDSKÁ PRÁVA

Oblast sousedských práv představuje jeden z nejstarších případů omezení vlastnického práva. Konflikty mezi sousedy se zde totiž vyskytují od pradávna a byly často řešeným problémem již v době římského práva. Jako důkaz může posloužit fakt, že problematika sousedských sporů byla obsažena již v Zákonu XII desek. Jelikož se jednalo o čistě kazuistický zákon, je zřejmé, že se staří Římané s těmito spory skutečně potýkali, a tak považovali za důležité je v zákoně upravit. Četnost sousedských konfliktů jak v minulosti, tak v dnešní době, se dá vysvětlit tím, že sousedé žijí zpravidla po delší dobu poblíž sebe, a tak mají více příležitostí se dostávat do právních konfliktů. Zde máme na mysli konflikty, při nichž dochází k porušování, omezování či ohrožování jejich práv.³⁰

Jak bylo řečeno výše, v zákonné rovině jsou sousedská práva upravena v ustanoveních § 1013 až 1023 o.z., v rubrice zvané „Omezení vlastnictví“. Dotýkají se jich i následující ustanovení, která upravují například problematiku rozhrad, nezbytné cesty a vyvlastnění. Právní úprava sousedských práv je obecně zaměřena pouze na výkon vlastnického práva k pozemkům, nicméně použije se i v případě vlastnického práva k jiným nemovitostem (byty, podzemní stavby aj.). Jedná se o právní normy dispozitivního charakteru, a tak mají sousedé možnost upravit si své vztahy odlišně od zákonné úpravy.³¹

Právní úprava sousedského práva vychází z principu vzájemného a oboustranného omezení vlastnického práva sousedů. Důsledky běžného užívání sousedního pozemku je nutné snášet. Nicméně takové užívání, jehož následkem jsou negativní účinky nepřiměřené místním poměrům a omezující běžné užívání sousední nemovitosti, již chráněno není. V sousedských vztazích je tedy potřeba připustit jistý stupeň vzájemného omezení, avšak vše má své hranice.

2.1 Vymezení sousedských práv a vztahů

Aby bylo možné lépe vyložit podstatu sousedského práva, je vhodné nejprve definovat sousedské vztahy, přičemž budou brány v potaz pouze vztahy mezi

³⁰ HOLUB, M., BÍČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J., Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, 1999, s. 31.

³¹ ADÁMKOVÁ, Petra. Sousedé pod lupou zákona: občanský zákoník. *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1086.sousedce-pod-lupou-zakona-obcansky-zakonik>.

sousedy v právním slova smyslu, tj. upravené právními normami. Za právní vztah je obecně považován vztah mezi dvěma či více subjekty práva. Z této ustálené definice lze poté vycházet i při vymezení sousedských vztahů, ačkoliv žádná jednotná definice neexistuje. Je to z toho důvodu, že mezi sousedy mohou vznikat vztahy různé povahy, a tak by vytvoření takovéto definice ani nebylo možné. Holub je například vymezuje jako „*vztahy mezi sousedy, tedy vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí, přičemž tyto vztahy mezi nimi vznikají ohledně těchto nemovitostí.*“³² Sousedské právo je poté souhrn občanskoprávních norem upravujících tyto vzájemné vztahy.

Právní vztahy, jejichž obsahem jsou práva a povinnosti sousedů, vznikají ve většině případů na základě právních skutečností. Jedná se o přírodní či společenské okolnosti, které mají za následek vznik, změnu či zánik právního vztahu. Nejčastěji se jedná o právní úkony a protiprávní jednání, dále rozhodnutí orgánů veřejné moci a v neposlední řadě také právní události. Jednou z nejčastějších právních událostí, která má za následek vznik či změnu právního vztahu mezi sousedy, je například smrt. Řada právních vztahů může také vzniknout automaticky na základě zákona, ale v případě sousedských vztahů je tomu tak pouze zřídka kdy.³³

Srozumitelnou definici sousedského práva lze nalézt ve Slovníku českého práva, kde je tento pojem vymezen jako: „*soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy sousedících vlastníků.*“³⁴ Účastníkem sousedských právních vztahů je tedy soused. Pokud se zaměříme na pojem soused, je často chápán jako vlastník či držitel bezprostředně sousedící nemovitosti. Za souseda ale může být označen i vlastník či držitel vzdálenějšího pozemku, pokud je výkonem práva jiného dotčen.³⁵ Kolize vlastnických práv těchto vzdálenějších sousedů však v praxi budou méně obvyklé než u sousedů, mezi jejichž pozemky existuje společná hranice.

³² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J., Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, 1999, s. 31.

³³ SPÁČIL, BIČOVSKÝ, MAREČEK, WURSTOVÁ: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 23.

³⁴ MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva*. 2. rozš. a podstatně přeprac. vyd. podle stavu k 1.1.1999. Praha: Linde, c1999.

³⁵ Tamtéž.

2.2 Objekt sousedských vztahů

Objektem právního vztahu obecně rozumíme to, čeho se týkají oprávnění a povinnosti tvořící obsah daného právního vztahu.³⁶ Dalo by se říci, že se jedná o důvod, proč subjekt do právního vztahu vstupuje. V právní teorii se rozlišují následující druhy objektů.

Prvním a typickým objektem právního vztahu jsou bezesporu věci, jakožto ovladatelné hmotné přírodní síly. Druhou skupinu objektů tvoří výsledky tvůrčí duševní činnosti. Jedná se například o vynálezy, objevy či jiná tvůrčí díla vyjádřena v jakékoliv objektivní podobě. Mezi objekty dále patří rovněž chování subjektů a jeho výsledek, a nakonec i hodnoty lidské osobnosti, kterými jsou život, zdraví, čest, osobní svoboda a další.³⁷

Ze samotné podstaty sousedských vztahů vyplývá, že jejich objekt budou tvořit zejména věci. Jedná se především o věci nemovité, které jsou ve vlastnictví jednoho ze subjektů sousedského právního vztahu, který svým počínáním zasahuje do výkonu vlastnického práva druhého subjektu. Není však vyloučeno, že objektem mohou být i zmiňované hodnoty lidské osobnosti, jako například zdraví či soukromí. Předmětem sousedského vztahu může být rovněž věcné břemeno či jiné konkrétní právo nebo věc nehmotná.³⁸

2.2.1 Nemovité věci a jejich části

Práva a povinnosti vlastníků sousedních nemovitostí se budou nejčastěji týkat právě těchto nemovitostí či jejich částí. Proto lze za typický objekt sousedských vztahů považovat věci nemovité, přičemž v popředí stojí zejména pozemky a stavby.

Za nemovité věci jsou v kontextu zákona označovány „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci označí zákon.*“³⁹ Pokud jiný právní předpis než o.z. stanoví, že určitá věc není součástí pozemku a zároveň danou věc nelze přenést z místa na místo, aniž by byla porušena její podstata, jedná se rovněž o věc nemovitou.

³⁶ SPÁČIL, BIČOVSKÝ, MAREČEK, WURSTOVÁ: *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 25.

³⁷ HARVÁNEK, Jaromír. *Teorie práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 319

³⁸ SPÁČIL, Jiří; HRABÁNEK Dušan a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2015, s. 19.

³⁹ Ustanovení § 498 odst. 1 o.z

Uvedený zákonný výčet věcí nemovitých je komplexní, a tak se všechny ostatní věci řadí do kategorie věcí movitých.⁴⁰ S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že mezi věci nemovité patří:

- a) pozemky,
- b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- c) věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- d) práva, která za nemovité věci označí zákon,
- e) věci, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku, a zároveň je není možné bez porušení jejich podstaty přenést z místa na místo.⁴¹

Sousedské spory se budou obvykle týkat pozemků. O.z. v § 498 odst. 1 sice jasně stanoví, že pozemek je věcí nemovitou, nicméně charakteristiku pozemku v tomto zákoně nenalezneme. Abychom mohli zjistit, co se skrývá za tímto pojmem, je nutné se podívat do zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dle § 2 odst. 1 tohoto zákona je pozemkem „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“

Katastrální zákon je veřejnoprávním předpisem a veřejné právo na pozemek nahlíží jinak než právo soukromé. Z pohledu veřejného práva je pozemek chápán dvojrozměrně, a to pouze jako zobrazení jeho tvaru v rovině zemského povrchu. Ze soukromoprávního hlediska je však pozemek věcí, z čehož vyplývá, že je na něj nahlíženo jako na trojrozměrný předmět a musí tak nutně zahrnovat i prostor nacházející se nad povrchem pozemku a pod jeho povrchem. Tyto prostory jsou tak považovány za součást pozemku, což je také stanoveno v § 506 odst. 1 o.z.⁴²

⁴⁰ Ustanovení § 498 odst. 2 o.z

⁴¹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 117 – 119.

⁴² Tamtéž. s. 117-119.

Nelehkou otázkou je, kam až prostor nad pozemkem a pod pozemkem sahá. Tím se zákon nezaobírá.⁴³ Prostoru pod pozemek věnoval svou pozornost Nejvyšší soud, který vyslovil, že pozemkem lze rozumět i celý hlubinný prostor půdy a jiné zemské vrstvy, jež se nachází pod svrškem půdy.⁴⁴ O vlastnickém právu ke vzdušnému prostoru nad pozemkem se vyjádřil zase Krajský soud v Hradci Králové tak, že: „*vlastník pozemku nemá vlastnické právo k vzdušnému prostoru nad pozemkem, a nelze takové právo ani vydržet. Vlastník pozemku, jehož je prostor součástí, má ale právo vyloučit z užívání tohoto prostoru neoprávněně zasahující subjekty.*“⁴⁵

Dalším specifickým objektem sousedských vztahů jsou stavby. O.z. v § 506 odst. 1 obnovil římskoprávní zásadu „*superficies solo cedit*“.⁴⁶ podle níž je stavba vždy součástí pozemku, na kterém byla zřízena. K uvedenému je důležité dodat, že toto pravidlo se nevztahuje na stavby dočasného charakteru, a tak tyto stavby součástí pozemku nejsou. Přesto se nic nemění na tom, že i dočasné stavby mohou být předmětem sousedských sporů.

O.z. ve svém ustanovení § 509 stanoví i další předměty, které nejsou součástí pozemku. Jedná se o tzv. liniové stavby, které mají podobu zejména vodovodu, kanalizace či energetických a dalších vedení, přičemž stavby a technická zařízení provozně související s liniovými stavbami jsou jejich součástí. Součástí pozemku dále nejsou veškeré předměty, jenž ze své povahy zasahují do více pozemků.⁴⁷

Co se týče staveb, které vznikly před 1. 1. 2014, platí pro ně, že pokud byla vlastníkem stavby i pozemku, na němž stavba stojí, tatáž osoba, stala se tato stavba ke dni 1. 1. 2014 součástí pozemku. Na druhou stranu, pokud se tito dva vlastníci neshodovali, zůstala stavba samostatnou nemovitou věcí. Zákonodárce jednoznačně cílí na to, aby bylo vlastnictví ke stavbě a pozemku sjednoceno. Proto má dle ustanovení § 3056 o.z. vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě

⁴³ BAREŠOVÁ, Eva. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6/2019, s. 34-36. [online]. [cit.2021-11-24]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/>.

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2Cdon 1438/96.

⁴⁵ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 22. 7. 2014, sp. zn. 23 Co 82/2014.

⁴⁶ V překladu znamená „povrch ustupuje půdě“ a lze jí chápat tak, že stavba je součástí pozemku, na kterém stojí. Jedná se o zásadu pocházející z dob římského práva, která se v českých zemích uplatňovala od r. 1811, kdy jí zavedl ABGB, do r. 1950, kdy byla zrušena zákonem č. 141/1950 sb.

⁴⁷ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 17.

na něm stojící a naopak. Za samostatnou nemovitou věc je považována i neoprávněná stavba, jež byla zřízena do 21. 12. 2013.⁴⁸

2.3 Generální klauzule

Důležitým elementem užívaným v souvislosti s omezením vlastnického práva a s právy sousedskými je tzv. generální klauzule obsažená v § 1012 o.z., která poskytuje obecné omezení vlastnické práva ve vztahu k třetím osobám.⁴⁹ Ačkoliv se jedná o ustanovení obecné povahy, je nejčastěji užíváno právě v oblasti sousedských práv. Proto jej lze považovat za jádro jejich právní úpravy. Generální klauzule ve smyslu ustanovení § 1012 o.z. tedy zní:

„Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

Citované ustanovení v sobě ukrývá celkem dva zákazy. Vlastníku se v první řadě zakazuje vykonávat vlastnické právo takovým způsobem, kterým by nad míru přiměřenou poměrům rušil práva jiné osoby. Toto rušení je zakázáno pouze, je-li svou povahou závažné. Z uvedeného lze tedy vyvodit, že rušení, které by bylo posouzeno jako malé či nevýznamné, se připouští.⁵⁰ Hlavní účel této podmínky lze spatřovat v zabránění řešení bagatelních sporů. Závažné rušení může mít podobu obtěžování, které sice výkonu subjektivního práva přímo nezabraňuje, ale činí ho nesnadným. Dále může spočívat v přímém ohrožení práva či v nejhorším případě v samotném bránění ve výkonu práva.⁵¹

Zákon v ustanovení § 1012 o.z. pracuje s pojmem „míra nepřiměřená poměrům“, který však blíže nevymezuje. Proto se v oblasti sousedských práv příkládá velký význam judikatuře soudů, která se zaobírá řadou pojmů, jež zákonodárce blíže nespécifikoval. Kromě výkladu míry nepřiměřené poměrům soudy zavedly také různé druhy nových imisí, které nejsou součástí výčtu v § 1013 o.z. Jedná se například o obtěžování pohledem.⁵²

⁴⁸ Tamtéž. s. 17.

⁴⁹ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. s. XIV.

⁵⁰ MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva*. 2. rozš. a podstatně přeprac. vyd. podle stavu k 1.1.1999. Praha: Linde, c1999.

⁵¹ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 158.

⁵² DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014, s. 58-67.

Při výkladu první části generální klauzule může vyvstat otázka, zda požadavky překročení míry přiměřené poměrům a závažného rušení musí být naplněny kumulativně, aby se proti zásahu do vlastnického práva dalo bránit. Právní teorie se přiklání k názoru, že tomu tak není. Vlastník je povinen zdržet se rušení jiných osob, které je nad míru přiměřenou poměrům a současně je zakázáno i jakékoliv rušení, které je svou povahou závažné.⁵³

Závěrečná část klauzule vyjadřuje druhý zákaz. Vlastníku nedovoluje takový výkon vlastnického práva, který by cíleně obtěžoval či poškozoval jiné osoby. Z ustanovení můžeme vyvodit, že v tomto konkrétním případě se již nehledí na překročení míry obvyklé poměrům. Důvodem bude zřejmě to, že se jedná o vážný zásah do vlastnického práva. Obtěžování lze chápat jako o něco mírnější formu nežádoucího jednání než poškozování. Je vykládáno jako taková činnost, kterou není bráněno výkonu základních práv, ale činí ho obtížným či nepříjemným.⁵⁴

Závěrem je potřeba podotknout, že pokud by došlo k překročení mezi stanovených generální klauzulí, dané jednání by již nemohlo být považováno za výkon vlastnického práva. Naopak by na něj bylo nahlíženo jako na zneužití vlastnického práva a tomu dle ustanovení § 8 o.z. není poskytována právní ochrana.⁵⁵

⁵³ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., str. 157-158

⁵⁴ Sousedské vztahy. *epravo.cz*. publikováno dne 25.4.2001. citováno dne 27.12.2021. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/sousedske-vztahy-6288>.

⁵⁵ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 68.

3 DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV

3.1 Imise

Imise jsou jedním z nejčastěji řešených zásahů do sousedova užívání nemovitosti. Současný o.z. je upravuje v ustanovení § 1013. Pojem imise pochází z latinského „*immissio*“ a na základě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 5. 1985 sp. zn. R 37/1985 je lze definovat jako „*pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou.*“⁵⁶ Zákon obsahuje v § 1013 o.z. pouze demonstrativní výčet nejčastějších druhů imisí. Řadí mezi ně například odpad, vodu, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné negativní dopady s obdobným účinkem. Jako imise je posuzována i skutečnost, kdy na pozemek vnikají zvířata ze sousedního pozemku, přičemž nehraje žádnou roli, zda k tomuto účinku dochází konáním (otevřením klece či ohrady) či nekonáním (žádná ohrada nebyla postavena) jejich vlastníka.

Ne každá imise je protiprávní a zakázaná. Dle ustanovení § 1013 o.z. jsou zakázány takové imise, které jsou přímo přiváděny na sousední pozemek a dále takové, které překračují tzv. míru přiměřenou místním poměrům a zároveň podstatně omezují obvyklé užívání sousedního pozemku. Jinými slovy, aby vlastníkově náležela ochrana, musí být zásah do vlastnického práva takové intenzity, která není běžná a normální.

Přípustná míra imisí je také stanovena řadou veřejnoprávních předpisů. Pokud je tato míra překročena, může se vlastník pozemku obrátit za účelem ochrany svých práv na správní orgány. Ovšem skutečnost, že imise přesahuje limity stanovené veřejnoprávními předpisy nemusí nutně znamenat, že je i nepřiměřená místním poměrům. Veřejnoprávní meze poskytují ochranu například před hlukem a znečišťováním životního prostředí.⁵⁷

Vztah mezi obecným ustanovením § 1012 o.z. a ustanovením § 1013 o.z. upravujícím imise, bude řešen následujícím způsobem. Při posuzování práv a povinností mezi vlastníky sousedních nemovitostí se v první řadě použije § 1013 a násl. o.z., jelikož se jedná o speciální ustanovení o sousedských právech, které má před obecnými ustanoveními přednost. Není však vyloučeno řešení sousedského

⁵⁶ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2002, ISBN 80-7179-780-4. s. 120.

⁵⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 66-67.

sporu podle obecného § 1012 o.z., pokud se nelze domoci ochrany podle specifických ustanovení o.z.⁵⁸

3.1.1 Klasifikace imisí

Zákon rozlišuje imise přímé, které jsou zakázány bez ohledu na jejich míru a stupeň obtěžování, a nepřímé, kde se již musí zkoumat, zda tato míra přiměřená poměrům byla překročena. Právní teorie poté rozlišuje různé druhy imisí podle dalších aspektů.

Přímými imisemi se mají na mysli ty, které jsou na pozemek souseda přímo přivedeny. Vlastník pozemku jedná tak, že výsledkem jeho jednání jsou určité rušivé elementy, které mají přímý účinek na nemovitost sousední, k níž vykonává vlastnické právo někdo jiný.⁵⁹ Příkladem takového konání může být svedení okapu na sousední pozemek, zvolení takového umístění včelína, že včely vylétávají přímo na pozemek souseda či zaměření reflektoru takovým způsobem, že kužel světla míří pouze na sousední pozemek, a nikoliv na pozemek vlastní. Veškeré přímé zásahy do vlastnictví jsou ze zákona zakázány, a to v jakémkoliv míře a podobě. Důvodem tohoto pravidla je, že původce přímých imisí v podstatě neoprávněně užívá cizí pozemek jako kdyby byl jeho vlastní. Jedná se o vážný zásah do vlastnického práva, při kterém není potřeba zkoumat překročení míry nepřiměřené poměrům.⁶⁰

O.z. v ustanovení § 1013 odst. 1 pracuje s pojmem „zvláštní právní důvod“, jehož existence přímé imise ospravedlňuje. Pokud rušitel disponuje zvláštním důvodem, pro který negativní účinky na sousední nemovitost bezprostředně přivádí, je mu to povoleno. Jedná se o jedinou možnou výjimkou, kdy přímé přivádění imisí na cizí pozemek není zakázáno. Příkladem může být věcné břemeno,⁶¹ přičemž sousedských vztahů se nejčastěji týká institut nezbytné cesty. Kromě uvedené výjimky v podobě právního důvodu má každý, kdo je obětí přímých imisí, nárok na ochranu prostřednictvím negatorní žaloby. Ta bude více přiblížena až v téměř závěrečné části této práce. zvláštní

Dalším druhem imisí jsou imise nepřímé. Ty se od imisí přímých podstatně odlišují, a to v tom, že následky obtěžujícího konání či nekonání se projeví primárně na pozemku rušitele, ale mají bezprostřední účinek i na pozemek sousední,

⁵⁸ SVOBODA, 2016, op. cit., s. XIV

⁵⁹ KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019.

⁶⁰ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s.169-170.

⁶¹ SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 152

aniž by k tomu cíleně směřovala vůle rušitele. Původce imisí tedy sousední pozemek neužívá, pouze se na něm projeví nežádoucí následky jeho činnosti, aniž by to přímo zamýšlel. Právně významné jsou pouze ty imise, ke kterým došlo opakovaně nebo jejich opakování hrozí. Ochrana pro nepřímým imisím sousedovi náleží pouze za předpokladu, že jsou nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání daného pozemku. Nemusí se nutně jednat pouze o sousední nemovitost, s kterou existuje společná hranice. Proti nepřímým imisím se stejně tak může právně bránit i vlastník pozemku, který je vzdálenější.

Nejčastěji se lze setkat s nepřímými imisemi v podobě hluku, zápachu a prachu, které zákon přímo zmiňuje. Jelikož je však jejich výčet v zákoně pouze demonstrativní, imisemi mohou být i jiné podobné škodlivé účinky, pokud vnikají na sousední pozemek.⁶² Znaky imise tak splňuje například i častý štěkot psa nebo opakující se přelétávání míčů. Jak se může někdo mylně domnívat, přirozené stékání dešťové vody z jednoho pozemku na druhý není imisí. Aby se o ní jednalo, musel by soused určitým způsobem zasáhnout do přirozeného odtoku. Za imisi rovněž nelze považovat samotnou existenci budovy, ale stín, který ona budova vrhá na sousední pozemek, již imisí být může.

Imise lze rovněž rozdělit na materiální a nemateriální. Materiální imise jsou mnohdy nazývány jako fyzické a jsou charakteristické tím, že mají hmotné důsledky.⁶³ Příkladem může být již zmiňované obtěžování vodou, prachem, stínem, zápachem a další podobné hmotné účinky. Méně časté jsou imise nemateriální neboli ideální. S tímto druhem se soudy za dobu své praxe mohly setkat například v podobě obtěžování morálně závadnou činností nebo imise pohledem, kterou lze chápat jako pořizování obrazových záznamů sousedního pozemku.⁶⁴

Imise dále mohou být pozitivní či negativní. Rozlišují se na základě toho, zda do výkonu vlastnického práva zasahují či mu naopak brání. Imisí, která pozitivně zasahuje do výkonu vlastnického práva, je ku příkladu vnikání různých nežádoucích vlivů na sousední pozemek, a to opět v podobě kouře, prachu, odpadu a další. Pozitivní zásah může být představován také například působením hluku či vibrací. Negativními imisemi rozumíme ty, které naopak brání řádnému

⁶² Viz ustanovení § 1013 odst. 1 o.z.

⁶³ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. str. 110

⁶⁴ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 152.

výkonu vlastnického práva, což se může projevit například v podobě stínění, tj. bránění v přístupu světla na sousední pozemek.⁶⁵

Jednání osoby, která ruší vlastnické právo souseda, může spočívat v činnosti a stejně tak i v nečinnosti. Vlastník pozemku je v určitých situacích povinen učinit opatření, kterými by zabránil nežádoucím důsledkům. Povinnost vykonat určitou činnost není zákonem přímo stanovena, nýbrž vyplývá z povinnosti zdržet se rušení vlastnického práva.⁶⁶ Například pokud má soused na svém pozemku přemnožený hmyz v důsledku zanedbání tohoto pozemku, přičemž hmyz obtěžuje i pozemek sousední, jedná se nepochybně o imise spočívající v nečinnosti. Vlastník zanedbaného pozemku měl konat tak, aby tento škodlivý hmyz odstranil.

Je také důležité zmínit, že u imisí jakéhokoli druhu se nehledí na to, zda vlastník pozemku imise zaviniil či zda o nich vůbec ví. V každém případě se na něj vztahuje povinnost zdržet se těchto imisí a přestat tak zasahovat do vlastnického práva jiné osoby. Jako příklad lze uvést situaci, kdy stavba, která produkuje přímé imise, má nového vlastníka, který je nezapříčinil a ani o nich neví. I on má tedy povinnost učinit taková opatření, aby imisím zabránil.⁶⁷

Imise jsou v praxi poměrně častou příčinou sporů mezi sousedy, což lze vyvodit z množství soudních rozhodnutí zabývajících se sousedskými právy. Aktuální právní úprava poskytuje sousedům poměrně rozsáhlou ochranu, přesto zde hraje významnou roli judikatura soudů, která vysvětluje mnohé neurčité pojmy a také rozšiřuje katalog imisí, které zná zákon. V následujícím textu je čerpáno i z judikatury vztahující se k úpravě imisí v § 127 odst. 1 obč. zák., protože Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 vyložil, že je v zásadě použitelná i k posuzování imisí podle § 1013 odst. 1 o.z.

3.1.2 Privilegované imise

Zákon věnuje v § 1013 odst. 2 o.z. zvláštní pozornost imisím vyvolaným úředně schváleným provozem závodu, nebo podobného zařízení. Tyto imise jsou označovány jako privilegované, neboť právní řád uděluje provozu úředně povoleného závodu zvýšenou ochranu. Podnikatelská činnost totiž zabezpečuje

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 111.

⁶⁶ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 157.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.02.2021, sp. zn. 22 Cdo 2635/2020

zájem vyššího okruhu osob, a tak by měl být zájem sousedů a podnikatelských osob určitým způsobem vyvážen.⁶⁸

Prvotně je důležité vyložit, co znamená „úřední schválení provozu“, které je pojmem stěžejním pro uplatnění ustanovení § 1013 odst. 2 o.z. Jedná se o souhlas, který je vydán oprávněným orgánem. Nejsou ovšem schvalovány přímo konkrétní imise, nýbrž pouze činnost, která je produkuje. Z úředního povolení obvykle vyplývá určitý limit imisí, které závod či jiné zařízení může produkovat. Pokud tam limit výslovně uveden není, bude se za povolený rozsah imisí považovat limit vyplývající z veřejnoprávních předpisů, které se k tomu vztahují. Úřední povolení je v každém případě vázáno na daný provoz, a nikoliv na vlastníka nemovitostí, v níž k provozu dochází. Z uvedeného tak vyplývá, že úřední souhlas přechází na právního nástupce.⁶⁹

Pokud imise ze závodu zasahují do vlastnického práva souseda, ale tento provoz je zároveň úředně schválen, soused má pouze jednu možnost. Požadovat náhradu újmy v penězích. Zde je vyloučena možnost podání negatorní a restituční žaloby, což znamená, že nelze zabránit provozu závodu v takovém rozsahu, ve kterém byl úředně povolen. Na druhou stranu, pokud imise z provozu závodu či jiného zařízení překračují úředně schválený rozsah, rušení sousedé se negatorní žalobou bránit mohou. V takovém případě závod již není chráněn.⁷⁰

Za privilegované imise lze označit pouze ty, které jsou typické pro daný provoz. Nelze pod ně podřadit imise přímé ani imise způsobené stavbou budov závodu či kanalizace. S ohledem na výše uvedené mohou být privilegovanými imisemi například imise z úředně schváleného provozu diskotéky, a to nejčastěji v podobě hluku. Úřední schválení zde může být představováno povolením, které provozovatel obdržel od městského úřadu. Pokud je tato diskotéka provozována v souladu se získaným povolením a právními předpisy, ale zároveň sousedy obtěžuje, mohou požadovat pouze peněžitou náhradu. Pokud rozsah úředního schválení není dodržen, přichází v potaz negatorní žaloba.⁷¹

⁶⁸ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 83 a SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 68

⁶⁹ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 63

⁷⁰ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 173.

⁷¹ RYŠÁVKOVÁ, Veronika. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Grada, 2014. s. 428-429

3.1.3 Světlo, stínění a odnětí výhledu

K obtěžování nad míru přiměřenou místním poměrům může dojít také pomocí prudkého světla, stínu nebo odnětím výhledu. Světelné imise budou oproti jiným druhům imisí méně běžné, Nejvyšší soud se jimi za dobu své existence téměř nezabýval. Pod pojmem „světlo“ lze pravděpodobně rozumět zejména oslňování a jiné osvětlování ze zdrojů umělého původu.⁷² Názorným příkladem, který by byl jistě považován za imisi, je umístění osvětlení na dům tak, že v nočních hodinách výrazně osvětluje sousední pozemek či dokonce míří do oken. V uvedeném případě by se dokonce dalo hovořit o imisi přímé. Ke světleným imisím může dojít i přes den, nelze tak vyloučit ani obtěžování odrazem slunečního světla. Světelné reklamy a billboardy mohou být rovněž zdrojem rušení, pokud překročí míru přiměřenou místním poměrům.⁷³ Vždy bude hrát velkou roli, v jaké lokalitě rušená osoba žije. U člověka žijícího v klidné čtvrti budou jiné obvyklé místní poměry, než u osoby bydlící v rušné zóně plné kaváren a nočních klubů.

O něco častějším problémem v praxi je naopak stínění sousedního pozemku. To bývá nejčastěji zapříčiněno stavbou na pozemku souseda, nebo vysokými či mohutnými stromy a keři. Pro sousedy může být nadměrné zastínění zahrady velmi obtěžující, zvláště pokud zde mají záhony. Problémem může být taktéž vrhání stínu do oken jejich domu. Nejvyšší soud se zaobíral stíněním, jehož příčinou byl živý plot vysoký čtyři metry. Stanovil, že skutečnost, že živý plot tvoří rozhradu mezi pozemku, neznamená, že se nelze proti stínění z toho plotu bránit žalobou na zákaz imisí.⁷⁴ Za protiprávní může být považováno rovněž odnětí světla zastíněním sousedova okna. To může být způsobeno například umístěním reklamní tabule na nevhodné místo.

Jak již vyplývá z obecných ustanovení o imisích, opět se bude v první řadě hledět na to, zda je stínění nepřiměřené obvyklým poměrům a zda ztěžuje obvyklé užívání nemovitosti. Sousedé mají za splnění zákonných podmínek nárok se bránit jak proti trvajícím imisím stínem, tak proti těm, které teprve v budoucnu hrozí. V každé z uvedených možností musí použít jinou ochranu. Proti již existujícím imisím se lze bránit obecnou negatorní žalobou podle § 1013 odst. 1 o.z., na jejímž základě může soud uložit rušiteli povinnost zdržet se rušení vlastnického práva. V případě stromů vrhajících nadměrný stín, které byly vysázeny

⁷² SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 178.

⁷³ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 25.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1554/2018.

po 31. 12. 2013, se lze bránit jak negatorní žalobou, tak žalobou na jejich odstranění podle § 1017 o.z. V případě imisí hrozících v budoucnu, jejichž zdrojem bude nová stavba v těsné blízkosti hranic pozemku, se lze domáhat ochrany u orgánů veřejné správy a v případě stromů lze použít opět § 1017 o.z. upravující povinnost zdržení se sázení stromů. Není tak nutné vyčkávat až stromy vyrostou či až bude stavba hotova.⁷⁵

Ochranu proti stavbě stojící v těsné blízkosti společné hranice pozemků dává vlastníkovi § 1020 o.z. Na základě něj může vlastník požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a to za podmínky, že pro to má rozumný důvod. Působení imisí lze ve většině případů za rozumný důvod považovat, přičemž tyto imise ve vztahu ke stavbě nemusí spočívat pouze ve stínění. Mohou mít rovněž podobu odnětí volného přístupu vzduchu na pozemek, což má celou řadu nežádoucích vlivů. Pokud má ke stavbě teprve dojít a pro její zřízení je nutné veřejnoprávní oprávnění například v podobě územního rozhodnutí či stavebního povolení, je potřeba tuto námitku uplatit rovnou ve stavebním řízení. V opačném případě, pokud veřejnoprávní řízení není nutné nebo pokud soused staví bez stavebního povolení, lze se dožadovat ochrany u soudu. Soudní řízení tedy nastává až v případě, že vlastník nemá možnost uplatit námitku v řízení správním. Pokud však vlastník uplatnil námitku ve správním řízení neúspěšně, nelze již uplatnit stejný nárok i u soudu.⁷⁶

Zákon v § 1017 o.z. upravuje i otázku sázení stromů v těsné blízkosti hranic pozemku. Pokud má pro to rušený vlastník rozumný důvod, může po svém sousedovi požadovat, aby se zdržel sázení stromů v těsné blízkosti hranice mezi pozemky. Zároveň může požadovat i odstranění stromů, které již vysadil. Za akceptovatelný důvod pro tyto požadavky může být právě hrozba stínění.⁷⁷ Této problematice je věnována samostatná kapitola 3.2.3 této práce s názvem Strom v těsné blízkosti hranic pozemku. Zřizování staveb v blízkosti hranic pozemku je zase podrobněji rozebráno v kapitole 3.3.1 diplomové práce.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1554/2018

⁷⁶ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 175.

⁷⁷ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 74.

3.1.4 Hluk, vibrace a otřesy

Nadměrný hluk může výrazně zkomplikovat život nejen ve městě, ale také na vesnici, kde se vše více rozléhá. Avšak každé hlučení, byť nás obtěžuje, nelze považovat za nezákonné. Určitou míru hlučnosti, pokud se zcela nevymyká běžnému stavu, je nutné strpět. Z tohoto důvodu se stejně jako u ostatních druhů imisí v každém jednotlivém případě posuzuje, zda je tato míra obtěžování hlukem nepřiměřená místním poměrům.

Hlučnost sice lze změřit, ale i tak je vyhodnocení míry poměrně obtížné, jelikož se posuzuje dle objektivně zjištěných místních zvyklostí. V bytovém domě u frekventované křižovatky bude jiná obvyklá míra hlučnosti než v tiché rezidenční zóně. Město a vesnice budou také posuzovány zcela jinak, například v souvislosti se zvuky zvířat. Soud musí dále přihlídnout i k dalším okolnostem. V první řadě je podstatné, v kterou denní dobu k rušení dochází a jak dlouho trvá. Dalším významným měřítkem je frekvenční složení hluku, jelikož vysoké impulzní tóny jsou obecně více obtěžující než jiné. Nelze opomenout také fakt, zda k rušení dochází opakovaně či to byla ojedinělá situace.

Nařízením vlády jsou stanoveny tzv. hygienické limity hluku. Jedná se o krajní hodnoty, kdy hluk ještě nepoškozuje lidské zdraví. Pokud jsou hlukem tyto limity překročeny, je naplněna podmínka míry nepřiměřené poměrům v každém případě a není nutné zkoumat další okolnosti.⁷⁸ Jednalo by se o vážný zásah do práv člověka, a to nejen vlastnických.

Problematika hlukových imisí je poměrně rozsáhlá. Značně obtěžujícím může být hluk z pozemní komunikace a letiště, kterým se soudy nejednou zabývaly. Dále se sem řadí hluk z reproduktorů, barů či dětských hřišť, hluk související s používáním zahradní techniky (sekačky), hluk produkovaný chovanými zvířaty (štětkot psů) a mnoho dalších.⁷⁹ Zvláštním případem je hluk z továrny, který se řadí mezi privilegované imise, o nichž pojednává jedna z podkapitol této práce.

Za určitých okolností je považován za obtěžující i hluk související s hraním na hudební nástroje, který může být zdrojem konfliktu zejména mezi sousedy v panelových domech. Nikomu nemůže být zcela zakázána hra na hudební nástroj, avšak Nejvyšší soud ČR stanovil, že tímto hraním by nemělo dojít k takovému

⁷⁸ Jakou žalobu podat při obtěžování hlukem? *frankbold.org*, publikováno dne: 21.07.2011 citováno dne: 6.12.2021. Dostupné online na: <https://frankbold.org/poradna/ochrana-pred-hlukem/hluk/zakladni-informace/rada/jakou-zalobu-podat-pri-obtezovani-hlukem>

⁷⁹ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 76-82.

obtěžování souseda, aby mu to znemožnilo obvyklé užívání jeho bytu či domu. Při posuzování, zda byla hraním překročena míra přiměřená poměrům je nutno přihlížet k různým individuálním okolnostem. Podstatná je zejména denní doba, kdy je na nástroj hráno, délka hraní, jak je tato činnost častá, jakož i skutečnost, zda žalovaný daný nástroj používá k účelu, ke kterému slouží. Ideálním způsobem, kterým by se dalo předejít konfliktům v tomto směru, by byla dohoda mezi sousedy určující, ve který čas je vhodné na nástroj hrát.⁸⁰

Nejvyšší soud ČR se zabýval i dalším zajímavým případem obtěžování souseda, a to v podobě hluku pocházejícího z fotbalového hřiště, které se nachází v blízkosti domu rušeného vlastníka. Ve svém rozsudku ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 C do 2270/2012 se zabíral zejména mírou nepřiměřenou poměrům. Stanovil, že i přesto, že je v blízkosti domu dotčeného vlastníka naměřena hladina hluku, která zejména v době fotbalových tréninků na fotbalovém hřišti překračuje stanovené hlukové limity, nemusí to nutně znamenat překročení míry přiměřené místním poměrům. Při posuzování individuálních okolností tohoto případu přihlédl mimo jiné k tomu, že dané fotbalové hřiště, jakožto standardní fotbalová plocha, je určeno k tréninkům a přípravným utkáním, a že zdrojem hluku jsou pouze činnosti, které jsou s výkonem fotbalu úzce spjaty a nelze jej bez nich plnohodnotně vykonávat. Za tyto činnosti Nejvyšší soud považuje zejména verbální projevy trenérů i samotných hráčů, zvuky míčů, a i případně slovní projevy diváků utkání či tréninku. V tomto konkrétním případě byl brán v potaz také fakt, že dotčený soused mohl s účinky z fotbalového hřiště počítat již při nabytí vlastnického práva ke svému pozemku, jelikož sportoviště zde existovalo dávno před tím.⁸¹

Samostatnou kategorií velice obdobnou hluku jsou imise vibracemi, které jsou přenášeny pevnými tělesy na lidské tělo.⁸² Jedná se zejména o mechanické vibrace, jejichž původcem mohou být různé stroje,⁸³ nicméně často se s nimi lze setkat také v případě veřejné produkce hudby. Prováděcí předpisy rovněž stanoví jejich hygienické limity, protože stejně jako nadměrný hluk mohou být zdraví škodlivé.

Soused, který je hlukem či vibracemi nadměrně obtěžován, se může obvykle dovolávat ochrany svých práv více způsoby. První možností je obrátit se na správní orgán příslušný k ochraně zdraví, aby posoudil, zda jsou splněny podmínky

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28.2.1989, sp. zn. 5 Cz 42/88.

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.3.2015, sp. zn. 22 Cdo 2270/201.2

⁸² Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů

⁸³ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 187.

pro předběžný zákaz neoprávněných zásahů do práv souseda. Pokud se hluk ozývá v době nočního klidu,⁸⁴ nebo je jiným způsobem naplněna skutková podstata některého z přestupků, lze se obrátit rovněž na orgán Policie ČR či obecní policie a přestupek oznámit. Poslední možností je vydat se soudní cestou a podat záporní žalobu na zdržení se rušení.⁸⁵

3.1.5 Voda a odpad

Imise vodou a odpadem jsou taktéž obsaženy v demonstrativním výčtu imisí v § 1013 odst. 1 o.z. Působení vody či odpadů může v konečném důsledku představovat velice vážný zásah do sousedských práv, a proto mu zde bude věnována samotná podkapitola.

Vztah vody a sousedních pozemků je dále podrobněji řešen v § 1019 o.z., který obsahuje zvláštní ustanovení ve vztahu k obecným ustanovením o imisích. Lze ho uplatnit pouze na vody povrchové ve smyslu vodního zákona, kterými jsou podle důvodové zprávy k tomuto zákonu zejména vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu, avšak nelze opominout ani vody, které přechodně protékají skrze tunely či jiné zakryté úseky.⁸⁶ Ve vztahu k sousedským právům se bude jednat zejména o vody z dešťových srážek či vzniklé táním sněhu.

Právní úprava v § 1019 o.z. vychází z toho, že přirozené stékání vody na sousední pozemek, které není ovlivněno žádným umělým zásahem člověka, je v souladu s právem. Proto stanoví, že vlastník níže položeného pozemku, na který teče voda, není oprávněn požadovat po vlastníkově sousedního pozemku, aby přirozenému stékání zamezil či do něj jinak zasahoval. Bude se jednat zejména o případy, kdy voda z pozemku stéká po dešti či z důvodu oblevy.

Výše uvedené pravidlo se dle ustanovení § 1019 odst. 2 o.z. obdobně uplatní i na opačnou situaci, kdy je pro níže umístěný pozemek přítok vody nutný, například pokud zde není jiný zdroj vody, ale voda nepřitéká. Vlastník tohoto pozemku má za uvedených podmínek právo požadovat, aby vlastník sousedního pozemku odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.⁸⁷ Důležitým předpokladem je, aby byla voda pro níže položený pozemek nezbytná,

⁸⁴ Ust. § 5 odst. 7 z. č. 251/2016 Sb., zákon o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁵ Jak si poradit s hlučnými sousedy. *epravo.cz*. Publikováno: 16.01.2022. Citováno: 2.02.2022 Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/jak-si-poradit-s-hlucnymi-sousedy-15631>

⁸⁶ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 175.

⁸⁷ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 178.

příčemž posouzení této podmínky bude záležet na uvážení soudu. Obvykle tomu tak bude v případě, kdy je přívod vody nutný pro to, aby mohl být pozemek řádně užíván, přičemž nezáleží na tom, zda za účelem bydlení, podnikání či rekreace. Při posuzování nutnosti přítoku vody ze sousedního pozemku se bude samozřejmě přihlížet také k tomu, zda voda nemůže být zajištěna z jiného zdroje, například z vlastní studně. Mírně problematickým může být výklad fráze „*v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje*.“ Spáčil přichází s vysvětlením, že potřebou vlastníka horního pozemku se pravděpodobně rozumí potřeba související s využitím daného pozemku. Za vodu, kterou sám nepotřebuje, se tedy bude považovat voda zadržovaná za jiným účelem než pro daný pozemek, která je ku příkladu odvážena jinam.⁸⁸

Je nutné vzít v potaz, že v praxi může dojít k imisi vodou i na pozemek, který je položen výše. Na to však ustanovení § 1019 o.z. nepomýšlí a názory odborných autorů se v tomto směru rozcházejí. Svoboda například uvádí, že v této situaci je nutné vycházet z obecného ustanovení § 1013 odst. 1 o.z. Ochrana podle tohoto ustanovení je sice v zásadě zaručena pouze před imisemi, které zrovna trvají, ale může být uplatněna i na imise, které v době podání žaloby sice zrovna nejsou, ale je v podstatě jisté, že vzhledem k jejich opakování a reálné hrozbě opět nastanou.⁸⁹ Autoři Spáčil a Hrabánek mají za to, že poškozený vlastník se může bránit podle § 1012 o.z., nebo za použití analogické aplikace § 1019 odst. 1 věty druhé o.z.⁹⁰

Omezování vlastnického práva vodou může být způsobeno nejrůznějšími druhy umělých zásahů do povrchu pozemku. Jedním z extrémních případů může být vybetonování výše položeného pozemku, kdy důsledkem tohoto počínu je stékání veškeré vody na níže položený pozemek. Obdobným případem je postavení hráze, která zabraňuje přirozenému odtoku vody, a tak může způsobit podmáčení sousedního pozemku. V obou případech je osoba, do jejíž vlastnického práva je zasahováno, oprávněna požadovat, aby soused uvedl svůj pozemek do takového stavu, aby k rušení již nadále nedocházelo.⁹¹

⁸⁸ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 179.

⁸⁹ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 110.

⁹⁰ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 176.

⁹¹ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 179.

Pokud jsou na pozemku provedeny jakékoli technické či stavební úpravy zasahující do odtoku vody, již nelze hovořit o stékání přirozeném. Této otázce se věnuje věta první § 1019 odst. 1 o.z., která zakládá právo vlastníka níže položeného pozemku bránit se alespoň přítoku umělému, byť je způsoben nechtěně. Tento vlastník se může domáhat toho, aby vlastník sousedního pozemku učinil taková opatření, aby z jeho stavby nestékala voda ani nepadal sníh či led na jeho pozemek, k čemuž může docházet velice často. Typicky se bude jednat o spad sněhu či stékání vody ze střechy domu, ale nelze opomenout ani jiné možnosti, jako například ze zahradního přístřešku, balkónu či jiné součásti stavby.

Stékáním vody a padáním sněhu ze střechy přímo na sousední pozemek se zabýval i Nejvyšší soud, který ve svém rozsudku ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020 stanovil, že *„stékání vody či padání sněhu ze střechy na sousední pozemek není projevem přirozených vlastností pozemku, za které soused neodpovídá. Stavba a střecha představují umělou úpravu pozemku, která mění přirozené odtokové poměry. Nejde o přirozený děj neovlivněný umělými úpravami pozemku.“* Proto lze uvedené děje označit za přímé imise ve smyslu § 1013 odst. 1 o.z. věty druhé, kterých je rušitel povinen se zdržet bez ohledu na jejich míru. V uvedeném případě by se voda, nebýt stavby, přirozeně vsákla do půdy, ale kvůli zřízené stavbě se uměle kumuluje na střeše, ze které je poté vedena bezprostředně na sousedův pozemek. Nejvyšší soud je dále toho názoru, že povinnost rušitele zdržet se imisí, ať už přímých či nepřímých, nemusí souviset s jeho jednáním, zaviněním či vědomostí.⁹² Pokud se tedy rušitel stane vlastníkem stavby, která vyvolává imise, přičemž on tuto stavbu nezřídil, platí pro něj povinnost zdržet se těchto imisí naprosto stejně jako pro osobu, která tuto stavbu sama postavila.

Další významnou problematikou řešenou mezi sousedy jsou odpady. Ačkoli to nemusí být na první pohled patrné, imise pevnými a tekutými odpady mohou způsobit velice vážné problémy, které mohou vyústit například až v destrukci stavby.⁹³ K obtěžování odpadem dochází zpravidla nepřímo, naopak přímé imise jsou spíše neobvyklou záležitostí. Pokud by přece jen došlo k přivádění odpadů bezprostředně na cizí pozemek, například v podobě vyvážení odpadu na cizí pozemek, jednalo by se o imise přímé, které jsou bez dalšího zcela zakázány.⁹⁴

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020.

⁹³ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 25.

⁹⁴ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 179.

3.1.6 Kouř, prach, plyn, pach

Za imisi je považováno i šíření kouře, prachu, popílku, plynu a nejrůznějších pachů. Stejně jako u ostatních druhů imisí je přímé přivádění těchto negativních účinků bez existence zvláštního důvodu nepřípustné, přičemž není potřeba zkoumat, zda byla překročena míra přiměřená místním poměrům. Spáčil k tomuto uvádí, že přímé obtěžování kouřem, prachem, plynem a dalšími vlivy je bez dalšího neoprávněným zásahem do vlastnického práva.⁹⁵ Obtěžovaný vlastník může využít k ochraně svých práv negatorní žaloby.

Ke zmiňovaným druhům imisím bude často docházet v souvislosti s podnikatelskou činností. Běžný kouř z ohně či kamen, pokud není nad míru obtěžující a častý, sousedům obvykle nevadí nebo jsou ochotni ho strpět.⁹⁶ Pokud se však jedná o intenzivní kouř z továren či jiných podniků, může obtěžování nabýt jiného měřítka a mnohdy lze i pochybovat o jeho zdravotní nezávadnosti. Továrny jsou samozřejmě zdrojem i jiných imisí než kouře. Mohou z nich být šířeny různé plyny či odpady a z jejich komínů může rovněž vylétat prach či popílek. Pokud se však jedná o úředně schválený závod, je potřeba se řídit ustanovením § 1013 odst. 2 o. z. pojednávajícím o privilegovaných imisích. (viz kapitola 3.1.2. Privilegované imise).

Co se týče pachových imisí, ty se mnohdy vyskytují v kombinaci s jiným druhem imise, zejména s odpady. Nejvyšší soud se v rozsudku ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3797/2016 zabýval tím, zda lze považovat za imisi nepřiměřenou místním poměrům zápach z vaření, který se šíří z jedné bytové jednotky do ostatních. Soud vycházel z toho, že ochrana podle ustanovení § 1012, věty druhé o.z. není poskytována proti nepodstatným zásahům, které mají sousedi povinnost navzájem trpět z toho důvodu, že jsou spojeny s obvyklým užíváním nemovitosti. Každý je tedy nucen snášet imise z běžného užívání věci. Při posuzování, zda se jedná o obvyklé užívání nemovitosti, byly zkoumány další konkrétní okolnosti případu. Předmětem posuzování soudu byl zejména odvětrávací systém vzduchotechniky v domě, a dále zda žalovaná využívá kuchyň k vaření běžným způsobem, zda jídlo vaří pouze pro vlastní potřebu, resp. rodiny, a zda je v domě jediná, od koho zápach z vaření pochází. S ohledem na zjištěné okolnosti soud došel

⁹⁵ SPÁČIL, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 159

⁹⁶ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 180

k závěru, že potenciální pachová imise není obtěžující nad míru přiměřenou poměrům, pokud je důsledkem běžného a nikterak neobvyklého užívání bytu.⁹⁷

3.1.7 Další imise

Jak již bylo zmíněno, o.z. výslovně vyjmenovává některé druhy imisí, mezi něž řadí například hluk, vodu, odpad, kouř, prach, plyn či pach. Jedná se však pouze o demonstrativní výčet, a tak imisí mohou být i další zásahy do vlastnického práva, které nejsou výslovně zmíněny. Proto je v této oblasti velice významná judikatura Nejvyššího soudu, který se některými specifickými případy zabýval.

Jednou ze zvláštních imisí, která není součástí příkladného výčtu § 1013 odst. 1 o.z., je nadměrné zalétávání míčů na pozemek. K takovéto formě zásahu do vlastnického práva může pravidelně docházet nejspíše v případě fotbalového či jiného hřiště ležícího v sousedství. Aby měl rušená vlastník nárok na ochranu podle § 1013 odst. 1 o.z., musí být zalétávání míče tak časté, aby překročilo míru přiměřenou poměrům a závažně rušilo výkon práva vlastníka pozemku. Pokud by došlo ke zjištění, že obtěžování žalobce zalétáváním míče na cizí pozemek skutečně přesahuje obvyklé poměry, žalovanému (pravděpodobně provozovateli hřiště) by bylo uloženo, aby se tohoto obtěžování zdržel. Pokud by však následkem zalétnutí míče došlo ke škodě, jednalo by se již o vážný zásah do práv žalovaného, kdy otázka míry přiměřené poměrům již nemusí být brána v potaz.⁹⁸

Imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 o.z. může v mimořádných případech být i obtěžování fotografováním či pořizováním jiného obrazového záznamu. Tato problematika byla řešena před Nejvyšším soudem, z jehož usnesení vyplývají podmínky, které musí být naplněny, aby se skutečně jednalo o imisi. Obtěžování fotografováním či pořizováním obrazových záznamů lze považovat za imateriální imisi pouze za předpokladu, že je soustavně a závažným způsobem zasahováno do soukromí vlastníka či uživatele sousední nemovitosti. V každém případě se musí jednat o zásah neodůvodněný, který je svou povahou velice intenzivní a výrazný. Posouzení toho, zda jsou naplněny uvedené podmínky, bude samozřejmě záležet na konkrétních okolnostech v dané věci.⁹⁹

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3797/2016.

⁹⁸ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 200-201.

⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3.8.2016, sp. zn. 22 Cdo 5264/2014.

3.2 Stromy a jiné rostliny na sousedním pozemku

Stromy, keře a jiné rostliny jsou typickým původcem imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 o.z., ale zároveň mohou obtěžovat souseda i svými přirozenými vlastnostmi. Proto jsou otázkám sousedních pozemků a rostlinstva věnována i zvláštní hmotně právní ustanovení v § 1016 o. z a násl., která upravují vzájemný vztah mezi zájmy vlastníka rostliny a zájmy jeho souseda. Nutno zdůraznit, že právní úprava obsažená v § 1013 a 1016 o.z. se vzájemně nevylučuje. Obtěžovaný soused má stále nárok na ochranu proti imisi podle obecného ustanovení, ale zároveň může využít zvláštní způsob ochrany podle § 1016 o.z., která spočívá mimo jiné v posílení svémocného práva na odstranění imise.¹⁰⁰

V souvislosti se sousedskými právy je rostlinám přikládán význam zejména v případě, že jsou vysazovány či rostou poblíž hranice pozemku. Právní řád totiž přímo počítá s tím, že právě tehdy mohou zasahovat do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku, a proto sázení stromů reguluje. Rostlinstvo vysázené v blízkosti společných hranic mezi pozemky může být problematické z řady důvodů. Větve a kořeny přesahující na sousední pozemek mohou kvůli svému objemu obtěžovat souseda v užívání jeho pozemku. Spor může vzniknout také ohledně vlastnického práva k plodům, které se nachází na těchto převisích nebo z nich již spadly. V případě vzrostlých stromů a keřů je zase poměrně běžným jevem, že brání přístupu světla na sousední pozemek, což může být považováno za imisi stínem (viz 3.1.3. Světlo, stínění a odnětí výhledu).

3.2.1 Převisy a podrosty

U problematiky převisů a podrostů je v první řadě nezbytné věnovat pozornost tomu, zda se jedná o strom či jinou rostlinu. Stromy totiž podle o.z. požívají o něco přísnější ochranu než ostatní rostlinstvo.

Nejprve je vhodné si definovat, co je termínem převisy a podrosty míněno. Pokud vznikne situace, kdy kořeny dřevin či jiných vzrostlých rostlin podrůstají na sousední pozemek, hovoříme o problematice tzv. podrostů. Tyto kořeny bývají obvyklé skryté a mohou mít negativní vliv na sousední pozemek v tom smyslu, že z něj mohou odebírat živiny a vláhu nebo nebezpečně narušovat statiku zdí a staveb či například kanalizaci. Za tzv. převisy jsou označovány větve a jiné části

¹⁰⁰ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 134.

rostlin, které přesahují na pozemek souseda.¹⁰¹ Ty mohou být sice méně nebezpečné než kořeny, ale za to rovněž velmi obtěžující. Mohou například tvořit nežádoucí stín nebo ztěžovat sousedovi pohyb po jeho vlastním pozemku.

Pro ořezání větví stromu, které přesahují na sousední pozemek, platí stejná pravidla, jako pro odstranění podrůstajících kořenů stromu. Ze zákona vyplývá, že pokud nastane situace, kdy vlastníkově sousedního pozemku převisy či podrosty skutečně působí škodu či jiné obtíže, může je svépomocí odstranit. Aby byla takováto zvláštní forma svépomoci oprávněná, musí být nejprve splněno několik zásadních podmínek.¹⁰²

Obtěžovaný soused je povinen dříve, než přistoupí k jakémukoli opatření, požádat vlastníka stromu, aby přerůstající větve či podrůstající kořeny odstranil. Až v případě, že pro to vlastník stromu v přiměřené době nic neučiní, může soused přistoupit k odstranění přesahujících částí stromu sám. Zásah se může týkat pouze těch kořenů a větví, které přesahují na sousední pozemek, přičemž nesmí dojít k poškození částí stromů nacházejících se na pozemku vlastníka stromu.

Jelikož se zde střetávají dva oprávněné zájmy, a to zájem na nedotčeném zachování stromu se zájmem vlastníka sousedního pozemku, je třeba vždy individuálně posoudit, zda obtíže způsobené převisy či podrosty přesahují svým rozsahem zájem na nedotčeném zachování stromu.¹⁰³

Poslední podmínka, která z § 1016 odst. 2 o.z. vyplývá, se týká doby odstranění a zvoleného způsobu. K odstranění podrostů či převisů musí dojít ve vhodné roční době a musí být zvolen takový způsob, aby byl ke stromu co nejvíce šetrný. Pokud by něco z výše uvedeného nebylo dodrženo, zásah do vlastnického práva vlastníka stromu v podobě odstranění by nebyl oprávněný a vznikla by zde odpovědnost za případnou vzniklou škodu podle § 2910 o.z. To, jaký zásah je v konkrétním případě šetrný, je otázkou spíše pro odborníka. Obecně by se dalo říci, že zákrok by měl být v každém případě proveden pouze v nejnutnějším rozsahu a takovým způsobem, aby nebyla narušena životnost stromu. Co se týče vhodné roční doby, kdy by měl být zásah proveden, je nutné vycházet z druhu daného stromu, protože pro jednotlivé odrůdy může být tato doba odlišná.¹⁰⁴

¹⁰¹ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 195.

¹⁰² Ustanovení § 1016 odst. 2 o.z.

¹⁰³ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 196.

¹⁰⁴ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 206.

Dále je nutné se zaměřit na to, komu bude náležet vlastnické právo ke kořenům či větvím poté, co dojde k jejich odstranění susedem. O tom se zmiňuje ustanovení § 1016 odst. 2 o.z., kde je stanoveno, že vlastníkoví susedního pozemku náleží vše, co získá z odstraněných kořenů a větví. Zákonodárce se tím snaží předejít případným sporům.

Na susední pozemek v praxi samozřejmě nemusí přerůstát pouze větve stromu, ale i jakékoliv jiné rostliny. Těm zákon neposkytuje ochranu v takové míře jako stromům. V ustanovení § 1016 odst. 3 o.z. je uvedeno, že vlastník susedního pozemku je oprávněn šetrně odstranit taktéž přesahující části jiných rostlin než stromů, a to bez dalších podmínek.

S ohledem na zásadu nezávislosti uplatňování soukromého práva na právu veřejném je k uvedenému třeba doplnit, že „*oprávněním odstranit přesahující kořeny a větve podle o.z. nejsou dotčeny veřejnoprávní povinnosti stanovené jinými zákony.*“¹⁰⁵

3.2.2 Spadlé plody a listí

Podle ustanovení § 507 o.z. jsou rostliny vždy součástí toho pozemku, na kterém vzešly, a tak je jejich vlastníkem vlastník pozemku. Co se týče plodů těchto rostlin, je nutné zkoumat, zda je plod stále spjat s rostlinou či se z ní oddělil a spadl na susední pozemek. Podle ustanovení § 1016 odst. 1 o.z. platí, že: „*plody spadlé ze stromů a keřů na susední pozemek náleží vlastníkoví susedního pozemku. To neplatí, je-li susední pozemek veřejným statkem.*“ Zde je důležité srovnání citovaného ustanovení s přechozí právní úpravou spadlých plodů v § 123 obč. zák., který na vlastnické právo k těmto plodům nahlížel zcela opačně. Podle něj zůstávaly veškeré plody součástí vlastnictví vlastníka pozemku, ze kterého strom vyrůstal, přestože spadly na susední pozemek.¹⁰⁶

O plodech pojednává § 491 o.z., kdy podle něj je za plod považováno vše, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka či bez něho.

¹⁰⁵ MAZANCOVÁ, Eva. Dřeviny a nový občanský zákoník. Envi profi [online]. Verlag Dashöfer, © 1997, publikováno 8. 1. 2014 [cit. 26. 2. 2022]. Dostupné z: <http://www.enviprofi.cz/33/dreviny-a-novy-obcansky-zakonik>.

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 195.

Je důležité si uvědomit, že označením „plody“ je myšleno nejen ovoce, ale také například listí a jehličí.¹⁰⁷

Dokud jsou plody spojeny s větví stromu, vlastnické právo k nim náleží vlastníkovému stromu, přičemž zde není právně významné, zda větve s plody přesahují na sousední pozemek či nikoliv. Zákon tedy v žádném případě neopravňuje souseda otrhávat plody z převisů, neboť tyto jsou považovány stále za součást stromu, a tak k nim nemůže vykonávat vlastnické právo nikdo jiný než vlastník, resp. držitel pozemku, ze kterého strom vyrůstá. Vlastník má nárok své plody očesat, a to i v případě, že je k nim možný přístup pouze ze sousedního pozemku. Soused je proto povinen umožnit vstup na pozemek vlastníkovému těchto plodů, aby je mohl získat, pokud stejného účelu nemůže dosáhnout jinak.¹⁰⁸ Právní základem je ustanovení § 1021 o.z., které ukládá povinnost každému vlastníkovému pozemku, aby umožnil vstup na svůj pozemek sousedovi v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k hospodaření na sousedním pozemku či jeho údržbě.¹⁰⁹ Očesání plodů lze beze sporu podřadit pod obhospodaření pozemku. Nicméně k tomu je třeba zdůraznit, že pokud může vlastník své plody očesat jakýmkoli jiným způsobem (za použití nářadí aj.) ze svého pozemku, není soused povinen ho na svůj pozemek pustit.

Zvláštní situace může nastat, pokud vlastník sousedního pozemku nepovolí bez rozumného důvodu vlastníkovému plodonosné věci vstup na pozemek, aby si mohl za splnění zákonných podmínek své plody očesat, a ty mezitím spadnou na pozemek souseda. V tomto případě nelze než souhlasit se Spáčilem a Hrabánkem, podle nichž není možné uplatnit pravidlo dle § 1016 odst. 1 o. z, dle něhož by vlastníkem plodů byl majitel pozemku, na který spadly. Postupovalo by se podle ustanovení § 6 odst. 2 o.z., z kterého vyplývá, že nikdo nemůže mít prospěch z vlastního protiprávního jednání.¹¹⁰

3.2.3 Strom v těsné blízkosti hranic pozemku

K neoprávněným zásahům do sousedských práv způsobených stromy se váže rovněž ustanovení § 1017 o. z, jenž představuje jednu z mála možností,

¹⁰⁷ MAZANCOVÁ, Eva. Dřeviny a nový občanský zákoník. Envi profi [online]. Verlag Dashöfer, © 1997, publikováno 8. 1. 2014 [cit. 26. 2. 2022]. Dostupné z: <http://www.enviprofi.cz/33/dreviny-a-novy-obcansky-zakonik>.

¹⁰⁸ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 208.

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 195.

¹¹⁰ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 208.

kdy jde v rámci sousedských vztahů zasáhnout preventivně, pokud má k nebezpečí či riziku dojít až v budoucnu.¹¹¹

Ustanovení § 1017 odst. 1 o.z. hovoří o tom, že vlastník pozemku je oprávněn za předpokladu existence rozumného důvodu požadovat po sousedovi, aby se zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Pokud již tyto stromy vysázel či dokonce nechal vzrůst a ony následně stíní, lze po něm požadovat, aby je odstranil. Jelikož se zde opět střetávají dvě vlastnická práva, která mají stejnou ochranu, nelze jen tak upřednostnit vlastnické právo jednoho. Poškozený vlastník musí předložit rozumný důvod, proč odstranění stromu požaduje. Pokud tento důvod zřejmý není, soused není povinen strom odstranit. O.z. má na mysli objektivně rozumný důvod v podobě hrozícího nebezpečí nebo rušení výkonu vlastnického práva.

Zákon stanoví přípustnou vzdálenost stromů od hranice pozemku, a to podle skutečnosti, do jaké se obvykle dorůstají výšky: „*Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.*“¹¹²

Citované ustanovení představuje tzv. nevyvratitelnou domněnku, kterou však není možné uplatnit v případě, že podle místních zvyklostí je obvyklá jiný vzdálenost stromů od hranice pozemku nebo za předpokladu, že je rozdílná vzdálenost stanovena jiným právním předpisem.

Ustanovení § 1017 odst.2 o.z. poté stanoví určité zákonné výjimky, při kterých není možné požadovat odstranění stromů podle první odstavce. Tuto výjimku představují:

- pozemky, na kterých je les či sad,
- stromy tvořící rozhradu,
- stromy, které jsou zvláště chráněny podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

V případě kácení dřevin a odstraňování jiných rostlin obvykle dochází ke střetu soukromého práva s právem veřejným. Významným veřejnoprávním předpisem je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který ve svém § 8 uvádí, kdy je pro pokácení stromů či odstranění keřů nezbytné veřejnoprávní

¹¹¹ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 187.

¹¹² Ustanovení § 1017 odst. 1 o.z.

povolení.¹¹³ Kácet nelze ani zvláště chráněné stromy, kterými jsou například vrba dvoubarvá, bříza zakrslá, mandloň nízká, lýkovec vonný či dub pýřitý.¹¹⁴ S ohledem na jejich speciální ochranu tedy nelze nařídít, aby byly odstraněny, ani pokud by k tomu byly splněny všechny ostatní zákonné náležitosti, které platí na běžné druhy dřevin. K takovému úkonu je opět zapotřebí, aby soud nejprve získal stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, který výjimku ze zákazu kácení udělí pouze v případě, že jiný veřejný zájem bude výrazně přesahovat zájem na ochraně přírody.

Vzhledem k tomu, že právní úprava sázení stromů v blízkosti hranic mezi pozemky se razantně změnila s přijetím o.z. a řada stromů byla samozřejmě vysázena ještě před nabytím účinnosti o.z., tedy před 1. 1. 2014, vyvstává otázka, zda se ustanovení § 1017 odst. 1 o.z. vztahuje i na tyto stromy. Nejvyšší soud se k tomu vyjádřil tak, že „nárok na odstranění stromů podle § 1017 odst. 1 o.z. nelze úspěšně uplatnit, jde-li o stromy vysázené před 1. lednem 2014.“¹¹⁵ Vlastník pozemku, který je obtěžován stromy vysázenými v blízkosti hranic pozemku do dne nabytí účinnosti současného o.z., se tak může bránit pouze podle obecných ustanovení o zákazu imisí dle § 1013 o.z. Nicméně v případě úspěšnosti žaloby vlastníku stromu mnohdy nezbyde nic jiného než celý strom odstranit, takže výsledek může být stejný.¹¹⁶

3.3 Stavba na sousedním pozemku

Vzájemná práva a povinnosti mezi vlastníky sousedních pozemků se kromě pozemků mnohdy týkají i staveb.

Podle § 1018 o.z. nesmí vlastník úpravou svého pozemku ohrozit sousední pozemky takovým způsobem, že by ztratily oporu. Vzhledem k superfiální zásadě se toto ustanovení vztahuje i na stavby na pozemcích zřízené, které jsou jeho součástí, a stejně tak i na stavby, jež jsou samostatnou nemovitou věcí. Úpravou pozemku či stavby, o níž § 1018 o.z. hovoří, se mají na mysli zejména výkopové práce, narušení toku spodních vod, zásahy do jílovitého podloží a další zemní práce. V případě, že dojde k neočekávanému ohrožení stability okolních nemovitostí,

¹¹³ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 154.

¹¹⁴ Seznam zvláště chráněných rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015

¹¹⁶ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 172

je vlastník pozemku, který toto způsobil, povinen učinit opatření za účelem opětovného zajištění jejich stability.¹¹⁷

Kromě výše uvedeného právní řád ČR reguluje i zřizování staveb v blízkosti hranic mezi pozemky.

3.3.1 Stavba v těsné blízkosti hranic pozemku

Vlastník pozemku je s ohledem na § 1020 o.z. oprávněn požadovat, aby se jeho soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků, existuje-li pro to rozumný důvod. Toto ustanovení však již nelze uplatnit v okamžiku, kdy je stavba dokončena.¹¹⁸ Pro doplnění je vhodné uvést, že dané pravidlo se vztahuje na stavby jakéhokoliv typu, ať už trvalého či dočasného charakteru. Není ani důležité, zda se jedná o stavbu spojenou s pozemkem pevným základem či stavbu s vlastností věci movité.

Zákon pracuje také s pojmem „rozumný důvod“. Otázkou tedy zůstává, co lze označit za dostatečný důvod pro to, aby mohl vlastník sousedního pozemku uplatnit požadavek na zdržení se stavby. Podle Kindla je rozumným důvodem obava vlastníka sousedního pozemku, že by existence stavby v blízkosti hraniční čáry mezi pozemky mohla působit „*negativní účinky nad míru přiměřenou místním poměrům, jež budou navíc omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku*“¹¹⁹ Těmito negativními účinky jsou myšleny imise ve smyslu § 1013 odst. 1 o.z., typicky v podobě stínu či odnětí volného přístupu vzduchu, které by mohly mít vážné negativní dopady na stavbu na sousedním pozemku. Naopak rozumný důvod nelze spatřovat v tom, že by takto stojící stavba pouze zabraňovala výhledu.¹²⁰ Zhodnocení existence rozumného důvodu je na uvážení soudu.

Právní úpravu zřizování staveb v blízkosti hranic pozemku v současné době nalezneme nejen v občanském právu, ale též v právu stavebním. Zájmy vlastníka sousedního pozemku jsou chráněny prostřednictvím institutu námitek. Pokud je v dané věci vedeno stavební řízení, je nezbytné uplatnit námitku proti umístění dané stavby již v jeho průběhu, konkrétně v řízení o umístění stavby. Poté, co je stavba stavebním úřadem povolena, již soused nemůže požadovat, aby se stavebník

¹¹⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ IN: FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (absolutní majetková práva)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2014. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-02-20]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹¹⁸ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 116.

¹¹⁹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 332.

¹²⁰ SPÁČIL, Jirí, DOBROVOLNÁ, Eva, HRABÁNEK, Dušan In: SPÁČIL, Jirí, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 158

zřizování stavby zdržel, byť k tomu má rozumný důvod. Tímto je poskytnuta určitá jistota i vlastníkovi vznikající stavby, který nebude nucen s budováním stavby přestat poté, co na ní již vynaložil své náklady.

Pokud se jedná o typ stavby, k němuž není ze zákona vedeno žádné stavební řízení, je vlastník sousední nemovitosti chráněn přímo ustanovením § 1020 o.z., podle kterého je oprávněn požadovat, aby se stavebník zdržel budování stavby v blízkosti hranic pozemku. Stejný postup může být uplatněn v případě, že je stavební řízení sice vedeno, ale soused nemohl námitku ve stavebním řízení uplatnit, což se může stát například, pokud byl úřadem opomenut.¹²¹

3.4 Právo vstupu na sousední pozemek

Ustanovení upravující vstup na sousední pozemek představuje další významné omezení vlastnického práva k nemovitosti. Na rozdíl od problematiky imisí zde již nelze hovořit o pronikání účinků z jednoho pozemku na druhý, ale o primárním výkonu vlastnického práva.¹²² Jedná se tzv. legální břemeno, jehož hlavní podstata spočívá v tom, že vlastník pozemku je povinen umožnit vstup na svůj pozemek sousedovi. Aby byl takovýto druh zásahu do vlastnického práva oprávněný, musí být splněny následující podmínky vyplývající z § 1021 o.z.:

- vstup musí být umožněn pouze v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm,
- požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak,
- pokud vstupem na pozemek vznikla škoda, ten, kdo škodu způsobil, jí nahradí vlastníku pozemku.¹²³

Z dikce zákona vyplývá, že ne každá údržba či potřeba obhospodaření pozemku či stavby zakládá oprávnění vlastníka pozemku ke vstupu na pozemek jeho souseda. Povinnost vlastníka umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek vzniká pouze tehdy, neexistuje-li jiná možnost, jak daného účelu dosáhnout. Značný význam této podmínky byl potvrzen i usnesením Nejvyššího soudu.¹²⁴

¹²¹ ADÁMKOVÁ, Petra. Sousedé pod lupou zákona – stavba na hranici pozemku – ESTAV.cz – s námi stavíte na informacích [online]. Copyright © Fotolia.com [cit. 28.2.2022]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3890.sousedé-pod-lupou-zakona-stavba-na-hranici-pozemku>

¹²² DOHNAL, 2014, op. cit., s. 42.

¹²³ Ustanovení § 1021 o.z.

¹²⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015.

Základem legálního vstupu na cizí pozemek je dále souhlas jeho vlastníka či rozhodnutí orgánu veřejné moci. Vlastník musí nejprve požádat souseda, aby mu vstup umožnil, a sdělit mu, z jakého důvodu je nezbytné na pozemek vstoupit. V případě, že soused se vstupem na pozemek nesouhlasí, může se vlastník domáhat ochrany u soudu či stavebního úřadu. Bez souhlasu či potřebného rozhodnutí soused nemůže na pozemek vstoupit sám. Jednalo by se o neoprávněný zásah do vlastnického práva k pozemku.¹²⁵ Jedinou možnou výjimkou je existence krajní nouze, při které by věc nesnesla odkladu.¹²⁶ Pokud soused při užívání sousedního pozemku způsobil škodu, je povinen ji vlastníkově tohoto pozemku nahradit, a to uvedením do původního stavu, popřípadě v penězích.

Vlastník musí dle § 1022 o.z. snášet vstup cizí osoby na svůj pozemek také z důvodu bourání či zřizování stavby na sousedním pozemku, pokud tyto stavební práce nelze vykonat jinak. Obvykle se jedná o stavební činnosti většího rozsahu (rekonstrukce, výstavba), než tomu je v případě pouhé údržby. Proto má vlastník pozemku nárok na přiměřenou náhradu za to, co musel v souvislosti se stavebními činnostmi strpět.

3.5 Cizí movitá věc na pozemku

Může se stát, že se na pozemku ocitne cizí movitá věc. Tuto situaci řeší o.z. ve svém ustanovení § 1014 odst. 1, kde stanoví, že: „*ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést.*“

Vlastníkovi pozemku dává uvedená právní úprava několik možností, jak se v takovém případě zachovat. První variantou je, že může věc sám vydat jejímu vlastníku nebo tomu, kdo ji měl u sebe, a to bez zbytečného odkladu. Pokud však vlastník pozemku věc vydat nemůže nebo nechce, například pokud je příliš těžká, nebezpečná či neví, kde se nachází, je nucen umožnit oprávněnému vstupu na svůj pozemek, aby ji vyhledal a odnesl sám.¹²⁷ Je tak povinen strpět zásah

¹²⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 75.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3844/2016.

¹²⁷ NOVOTNÝ, Petr, NOVOTNÁ Monika, KEDROŇOVÁ Kristína a kol. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Građa Publishing, 2017. s. 209-211.

do svého vlastnického práva v podobě vstupu cizí osoby.¹²⁸ V případě, že neučiní ani jedno z uvedeného, bude se jednat o neoprávněné zadržení věci, kdy její vlastník je oprávněn podat žalobu na vydání věci a vlastník pozemku tak bude muset žalobě čelit. Vlastník věci však nikdy nesmí vstoupit na cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka, nejedná-li se o svépomoc či krajní nouzi.¹²⁹

Z citovaného ustanovení dále vyplývá, že ke vstupu na pozemek, vyhledání či odnesení věci není oprávněn pouze její vlastník, ale také osoba, která jí držela. Zároveň není podstatné, z jakého důvodu se věc na pozemku ocitla, ať už se jedná o důsledek lidské činnosti (zakopnutý míč) nebo působení přírodních sil (vítr).¹³⁰ Je kladen důraz pouze na fakt, že se jedná o věc cizí, tedy že vlastník či jiný uživatel pozemku nemá právo k její držbě.¹³¹ Nutno zdůraznit, že uvedené se netýká plodů spadlých ze stromů a keřů na sousední pozemek, jelikož ty náleží vlastníkovi sousedního pozemku.

Od cizí movité věci, která se objeví na pozemku, zákonodárce odlišuje cizí chované zvíře a roj včel, který zalétl na cizí pozemek. Pro tyto situace je stanovena odlišná právní úprava, avšak přiměřeně se užijí i ustanovení o cizí movité věci.

Pokud se nikdo o movitou věc či zvíře, resp. roj včel nepřihlásí, může vlastník pozemku jednat podle ustanovení o nálezů.¹³² Dvořák a Srbová zastávají názor, že pokud vlastník věci či zvířete nepožaduje po vlastníkovi pozemku jejich vydání ani se o ně jinak nehlásí, lze je považovat za opuštěné, a tak uplatnit ustanovení o přivlastnění. S tímto tvrzením nesouhlasí Spáčil a Hrabánek. Tito autoři vychází z faktu, že aby se jednalo o věc opuštěnou, musí být z okolností jasné, že vlastník ví, kde se věc či zvíře nachází, a nechce k nim nadále vykonávat vlastnické právo. V opačném případě, tedy pokud vlastník neví o poloze své věci či zvířete, je naplněna podstata věci ztracené, která nadále patří jejímu vlastníkovi.¹³³

¹²⁸ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. s. 1028.

¹²⁹ BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG). s. 140.

¹³⁰ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ IN: FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 77.

¹³¹ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 168 – 170.

¹³² Srov. ustanovení § 1051 a násl. o.z.

¹³³ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

3.5.1 Chované zvíře na cizím pozemku

Zvíře není podle právní úpravy považováno za věc, ale za smysly nadaného živého tvora. Přesto se na zvířata uplatní ustanovení o.z. týkající se věcí v rozsahu, v kterém to neodporuje jejich povaze.¹³⁴ Právům a povinnostem souvisejícím s chovaným zvířetem či rojem včel na cizím pozemku je věnována samostatná druhá věta ustanovení § 1014 odst. 1 o.z., která je zaměřena na ochranu vlastníka chovaného zvířete či roje včel. Podle tohoto ustanovení je vlastník oprávněn stíhat své chované zvíře či roj včel i na cizím pozemku. Dle důvodové zprávy k o.z. je za chované zvíře považováno jakékoliv zvíře, které má vlastník ve vlastnictví, přičemž může jít nejen o zvíře domácí, ale i divoké, které bylo zajato či zkroceno. Na ostatní zvířata se v případě, že vnikají na pozemek, uplatní ustanovení o imisích.¹³⁵ Jednalo by se například o hmyz či hlodavce.

Právní úprava chovaného zvířete na cizím pozemku se od právní úpravy movité věci na cizím pozemku značně liší v tom, že vlastník chovaného zvířete má právo vstoupit na cizí pozemek i bez souhlasu vlastníka za účelem stíhání svého zvířete. Zákonodárce vychází z toho, že u zvířete na rozdíl od věci hrozí nebezpečí z prodlení, neboť se jedná o poměrně akutní situaci. Pokud by vlastník chovaného zvířete musel před každým pozemkem zastavit a žádat souhlas vlastníka pozemku, téměř by zanikla šance prchající zvíře dostihnout, neboť vlastník pozemku ani nemusí být vždy přítomen.¹³⁶

Stíhat chované zvíře nebo roj včel v žádném případě není vlastníkovou povinností, jedná se pouze o oprávnění. Pokud se rozhodne, že toto právo nevyužije nebo jeho využití z určitého důvodu není možné (vysoká zeď mezi pozemky), přiměřeně se použijí ustanovení o movité věci na cizím pozemku. Vlastník pozemku je tedy povinen zvíře vydat nebo alespoň umožnit vlastníku zvířete přístup na pozemek, aby mohl zvíře vyhledat a odchytit.

Vzhledem k tomu, že ochrana práv vlastníka pozemku je stejně důležitá jako ochrana práv vlastníka chovaného zvířete či roje včel, stanoví zákon ochranu i majiteli tohoto pozemku. Nárok na ochranu jeho vlastnického práva vychází z obecných ustanovení o imisích, konkrétně z § 1013 odst.1 o.z., podle kterého je vlastník sousedního pozemku povinen učinit přiměřená opatření k tomu,

¹³⁴ Ustanovení § 494 o.z.

¹³⁵ KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019.

¹³⁶ BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG). s. 140.

aby zabránil vnikání zvířat ze svého pozemku na cizí pozemek nad míru přiměřenou místním poměrům. Požadavek na překročení míry přiměřené poměrům je nezbytným z toho důvodů, že vzhledem k přirozenému chování zvířat nelze stanovit absolutní zákaz vnikání zvířat na cizí pozemky. Zde se na rozdíl od § 1014 o.z. výslovně nehovoří o zvířeti chovaném, a tak se ustanovení vztahuje na jakékoliv zvířata, která na pozemku žijí.¹³⁷

3.5.2 Roj včel na cizím pozemku

Zákonodárce věnuje v ustanovení § 1014 odst. 1 o.z. zvláštní pozornost i včelím rojům. Oprávnění vlastníka stíhat svůj včelí roj na cizím pozemku je stejné jako v případě stíhání chovaných zvířat, tj. může tak učinit i bez souhlasu vlastníka pozemku. Zároveň zde rovněž existuje povinnost vlastníka pozemku včelí roj vydat jeho majiteli nebo mu umožnit vstup na pozemek za účelem jeho odchyty.

V zákoně je pomýšleno i na situaci spočívající v samovolném spojení dvou včelích rojů. Pokud vletí včelí roj do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastnické právo k roji vlastník úlu a dosavadní vlastník včelího roje k němu naopak vlastnické právo ztrácí. Zákon zde výslovně stanoví, že vlastníku úlu nevzniká žádná povinnost k náhradě. K uvedenému je nutno zdůraznit, že podmínkou je, aby byl úl již obsazen. Pokud by včelí roj vletl do cizího úlu, který je však prázdný, zůstává stále ve vlastnictví svého původního vlastníka a k žádné právní změně vlastnického práva tak nedochází. Podle důvodové zprávy k o.z. je zvláštní úprava vletu včel do neobsazeného úlu nadbytečná, jelikož se v tomto případě lze řídit obecnou úpravou, ze které lze dojít ke stejným závěrům.¹³⁸

Ustanovení týkající se roje včel a chovaného zvířete na cizím pozemku však nelze uplatnit na jednotlivé včely, jelikož stíhání jednotlivých včel na cizím pozemku by v praxi bylo téměř nemožné. Proto se tato problematika posuzuje podle ustanovení o imisích.¹³⁹ Obvykle se bude jednat o imise nepřímé, kde je korektivem přesah míry přiměřené místním poměrům. Pokud by však vlastník včelstva umístil úl přímo na hranici pozemku a zároveň ho nasměroval čelem k sousednímu pozemku tak, aby tam včely vylétávaly, šlo by nepochybně o imise přímé,

¹³⁷ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. IN: FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 75.

¹³⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 sb., občanský zákoník, s. 266. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹³⁹ Srov. ustanovení § 1013 o.z.

kteře jsou v kařžděm pŕípadě nepŕípustné.¹⁴⁰ K jednotlivým včelám na cizím pozemku neexistuje vlastnické právo, jelikoř jsou považovány za zvíře, kteře nikomu nepatří. Mohou být tedy zabity, aniř by bylo ruřeno vlastnické právo jiného. U roje včel je situace odlišná, jelikoř ten zůstává součástí vlastnictví, proto by jeho vyhubení bylo považováno za ruření vlastnického práva.¹⁴¹

3.5.3 Náhrada řkody

Zákonodárce v § 1014 odst. 2 o.z. pamatuje i na situaci, kdy je v souvislosti s cizí movitou věcí na pozemku způsobena řkoda. Vlastník pozemku, na kterém daná movitá věc ocitla a způsobila mu zde řkodu, má nárok na náhradu této řkody. Stejně nároky má i v pŕípadě, ře mu řkoda byla způsobena stíháním či převzetím věci. Toto ustanovení lze uplatnit i za situace, kdy je na cizím pozemku způsobena řkoda chovaným zvířetem, rojem včel či jejich stíháním za účelem odchytu. Důvodová zpráva k o.z. se tím ovšem blíže nezaobírá a výklad jednotlivých autorů odborné literatury se v tomto směru mírně rozchází.

Spáčil zastává názor, ře ustanovení § 1014 odst. 2 o.z. lze uplatnit pouze na objektivní odpovědnost za řkodu, která byla způsobena pronásledující osobou během stíhání věci či zvířete na cizím pozemku, popŕípadě během přepravy či přenosu z tohoto pozemku pryč. Naopak pro odpovědnost za řkodu způsobenou samotným zvířetem či věcí dané ustanovení dle jeho názoru použít nelze. Pokud je původcem řkody na cizím pozemku samotné zvíře, a nikoliv jeho pronásledovatel, bude odpovědnost za řkodu vycházet z § 2933 a násl. o.z. V pŕípadě, ře řkoda byla způsobena věcí, je nutné uplatnit zase § 2937 a násl. o.z., pŕičemř v obou pŕípadech se jedná o odpovědnost objektivní s možností vyvinění.¹⁴²

Svoboda vřak na danou problematiku nahlíří zcela odlišně i pŕesto, ře Spáčilův výklad považuje rovněř za srozumitelný. Ve svém výkladu zdůrazňuje, ře § 1014 odst. 2 o.z. představuje speciální ustanovení k obecné úpravě náhrady řkody způsobené zvířetem či věcí obsažené v § 2933 a násl. o.z. Základem uvedeného *lex specialis* je fakt, ře zvíře, popŕ. věc se ocitla na cizím pozemku neoprávněně a zároveň fakt, ře na tomto pozemku byla poté způsobena řkoda. Jinými slovy ustanovení § 1014 odst. 2 o.z. lze použít pouze za pŕedpokladu,

¹⁴⁰ DVOŘÁK, J., SRBOVÁ, A. IN: FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 77.

¹⁴¹ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Duřan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 169

¹⁴² Tamtéř. s. 170

že zvíře proniklo na cizí pozemek neoprávněně a tento pozemek poškodilo. Pokud by došlo ke škodě na jiné věci či na osobě, tedy nikoliv na pozemku samotném, uplatnila by se obecná odpovědnost za škodu podle § 2933 a násl. o.z.¹⁴³

V souvislosti s otázkou práva na náhradu škody je vhodné vyzdvihnout též § 1015 o.z., jenž upravuje oprávnění vlastníka sousedního pozemku zadržet cizí movitou věc, která mu způsobila na pozemku škodu, a to až do okamžiku, kdy obdrží náhradu za tuto škodu či jinou jistotu. V tomto případě zákonné zadržovací právo představuje nástroj zajištění pohledávky. S ohledem na to, že obecné zadržovací právo k cizí movité věci vyplývá v první řadě z obecného ustanovení § 1395 o.z., je smyslem § 1015 o.z. zejména zdůraznit, že k zadržení je oprávněn vlastník pozemku, na kterém byla způsobena škoda z cizí věci, a že toto oprávnění má přednost před vrácením věci jejímu majiteli.¹⁴⁴

Ustanovení § 1015 o.z. výslovně hovoří pouze o cizí movité věci, ale o zadržovacím právu k chovanému zvířeti či roji včel se již nezmiňuje, čímž je umožněn různý výklad. V každém případě je nutné vycházet z toho, že živé zvíře nelze považovat za věc, ale za smysly nadaného živého tvora.¹⁴⁵ Jeho zadržení by s tímto pojetím mohlo být v rozporu. S ohledem na výše uvedené je K. Svoboda přesvědčen, že ustanovení § 1015 o.z. na zvíře ani roj včel uplatnit nelze, a to ani za předpokladu, že byla na pozemku způsobena škoda. Vlastník zvířete má tak v každém případě právo na jeho vrácení.¹⁴⁶

V komentáři k o.z. je ovšem na problematiku zadržení cizího zvířete nahlíženo jinak. Podle něj je možné ustanovení § 1015 o.z. přiměřeně použít na zvíře, a to i přesto, že to zákonodárce výslovně nezmiňuje. Tvůrce komentáře svůj názor dále doplňuje důležitou poznámkou, a to že „s ohledem na povahu zvířete může vlastník pozemku zadržení učinit jen tehdy, je-li schopen se o zvíře postarat jako řádný hospodář.“¹⁴⁷

Autorka diplomové práce spíše nesouhlasí s prvním striktním výkladem, že žádné zvíře nemůže být způsobilé k zadržení. Zastává názor, že pokud je možné proces zadržení provést tak, aby zvířeti nebyla způsobena žádná fyzická ani duševní újma, a pokud se vlastník pozemku o něj dokáže postarat jako řádný hospodář,

¹⁴³ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 131.

¹⁴⁴ Tamtéž. s. 133.

¹⁴⁵ Ustanovení § 494 o.z.

¹⁴⁶ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 134.

¹⁴⁷ SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 170.

je zadržení po právu. Z těchto důvodů je nezbytné vždy posuzovat konkrétní okolnosti případu, zejména o jaké zvíře se jedná a zda jsou pro jeho dočasný chov na cizím pozemku vhodné podmínky. Autorka práce se domnívá, že není možné zadržet u sebe na pozemku zvíře, které je domácím mazlíčkem, protože takovéto zvíře bude mít pravděpodobně silnou citovou vazbu na svého majitele a odloučením by mu mohla být způsobena vážná újma. Typickým příkladem domácího mazlíčka, který je nezpůsobilý pro zadržení, je pes či kočka. Naopak zvířata chovaná pro hospodářský užitek, kterými jsou například slepice či dobytek, budou mít pravděpodobně citový vztah ke svému vlastníkovi pouze minimální, a proto případným zadržením nejspíše nebudou nijak trpět. Ani zde však nelze opomenout fakt, že vlastník poničeného pozemku se o ně musí řádně postarat, což může být velice náročné.

3.6 Rozhrady

Další rozsáhlou sousedskou problematikou jsou rozhrady, kterým jsou věnována ustanovení § 1024 až 1028 o.z. Zákonomárcce při zakotvení tohoto institutu navázal na právní úpravu obsaženou v zákoně č. 946/1811 Sb., obecném zákoníku občanském. Podle § 1024 odst. 1 o.z. si lze pod pojmem „rozhrady“ představit zejména ploty, zdi, meze, strouhy a jiné umělé předměty ohraničující pozemky, které spolu sousedí. Zákon podává pouze demonstrativní výčet, a tak rozhradami mohou být v zásadě jakékoliv překážky přirozeného či umělého původu sloužící mimo jiné ke znázornění hranice mezi sousedními pozemky.¹⁴⁸

V praxi může vyvstat otázka, kterému ze sousedů náleží k rozhradě vlastnické právo, s kterým je ovšem neoddělitelně spjata také povinnost jí udržovat v dobrém stavu. Odpověď lze nalézt v ustanovení § 1024 odst. 1 o.z. obsahujícím vyvratitelnou právní domněnku, která stanoví, že pokud se neprokáže opak, jsou jednoduché rozhrady považovány za společné. Toto základní pravidlo se uplatní zejména v situaci, kdy se rozhrada nachází přímo na hranici sousedních pozemků a nelze tak zjistit jejího vlastníka. Právo ke společným rozhradám se řídí ustanovením o spoluvlastnictví. Jiné řešení se použije v případě, kdy je rozhrada prokazatelně umístěna pouze na jednom pozemku. V takovéto situaci se bude vycházet z již zmiňované zásady „*superfices solo cedit*“, podle níž bude vlastnické právo k rozhradě náležet pouze vlastníkovi pozemku, na kterém se tato nachází.

¹⁴⁸ Tamtéž. s. 183

Nejsou zde pochybnosti o tom, komu vlastnické právo náleží, a tak není zapotřebí užívat ustanovení o vyvratitelné domněnce.¹⁴⁹

Na dvojité rozhrady se ovšem výše uvedená domněnka nevztahuje. Ustanovení § 1025 o.z. k nim stanoví, že: „*kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.*“ V tomto případě se tedy jedná o rozhrady, které jsou tvořeny dvěma samostatnými částmi, kdy každá z nich náleží tomu vlastníkovvi, k jehož pozemku přiléhá. Každý z vlastníků má tak povinnost udržovat si pouze svojí část. Opět se jedná pouze o domněnku, která může být případně vyvrácena.¹⁵⁰

Zákonodárce věnuje speciální úpravu rozhradám v podobě zdí, které jsou společné vlastníkům obou pozemků. V uvedeném případě je z povahy věci nemožné, aby každému ze spoluvlastníků náleželo vlastnické právo k celé zdi.¹⁵¹ Z tohoto důvodu má každý ze sousedů právo užívat zeď pouze na své straně do poloviny její tloušťky. Dále je každý oprávněn zřít si na své straně výklenky, avšak pouze v místech, kde na druhé straně zdi nejsou. V každém případě platí, že žádný ze spoluvlastníků nesmí činit nic, co by mohlo zeď ohrozit nebo co by zasahovalo do práva druhého spoluvlastníka užívat svou část.¹⁵²

¹⁴⁹ HRABÁNEK, Dušan, SPÁČIL, Jiří. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 184

¹⁵⁰ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 149-150.

¹⁵¹ Srov. ustanovení § 1117 o.z.

¹⁵² Ustanovení § 1024 odst. 2 o.z.

4 OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV

Každá osoba, která se cítí zkrácena na svých právech, je oprávněna domáhat se ochrany u orgánu veřejné moci. Tímto orgánem je v zásadě soud, nestanoví-li zákon něco jiného.¹⁵³ S ohledem na přetíženost soudů by souseď měl nejprve zvolit jiný způsob ochrany a až v případě neúspěchu se obrátit na místně a věcně příslušný soud. Pokud je to v dané situaci možné, měl by obtěžovaný vlastník nejprve udělat vstřícný krok a se svým souseďem se na možném řešení konfliktu domluvit. Za splnění přísných podmínek lze bránit svá práva rovněž použitím institutu svépomoci a v neposlední řadě mohou souseďé hledat ochranu také u orgánů státní správy.

V případě souseďského sporu lze doporučit, aby se souseďé nejprve alespoň pokusili o vyřešení problému domluvou. Mnohdy je toto řešení skutečně dostačující a zároveň přispívá k udržení dobrých vztahů v souseďství i do budoucna. Zákon v některých svých ustanoveních dokonce přímo vyžaduje, aby byla nezákonná situace nejprve řešena domluvou. Konkrétně podle ustanovení § 1016 o.z. je souseď povinen za splnění dalších podmínek předně požádat majitele stromu, jehož větve či kořeny přesahují na vedlejší pozemek, aby sám provedl potřebný ořez, než je souseď odstraní svépomocí. V takovémto případě může být domluva pro vlastníka stromu výhodná, protože tím získá možnost ovlivnit, v jakém rozsahu bude zásah do stromu učiněn. Může odstranit přesahy či podrosty samostatně, co nejšetrnějším způsobem a v nezbytné míře.

K uvedenému lze ještě dodat, že nejlepším řešením všech budoucích sporů je prevence, a tak by měl každý vlastník stromu v blízkosti hranic pozemku v ideálním případě kontrolovat, zda jeho části nepřesahují na souseďní pozemek, a případně je bez vyzvání preventivně ořezat. Prevence je samozřejmě žádoucí ve všech oblastech souseďských práv, nejen v souvislosti se stromy.

V mnoha případech si rušitel vůbec neuvědomuje, že svou činností či nečinností zasahuje do subjektivního práva svého souseďa. Často se z jeho strany nejedná ani o rušení úmyslné či nedbalostní. Velmi důležitým aspektem je komunikace mezi souseďy, kdy zejména v případě nevědomosti rušitele může skutečně stačit si o daném problému promluvit, případně uzavřít ústní dohodu. Pokud domluva k ničemu nevede, může obtěžovaný vlastník rušiteli odeslat

¹⁵³ Ustanovení § 12 o.z.

písemný dopis s výzvou k odstranění závadného stavu, čímž se rovněž může zvýšit jeho šance na úspěšné vyřešení sporu. Podání žaloby by tak mělo být až jedním z posledních způsobů řešení konfliktních situací mezi sousedy.

Sousedské vztahy a z nich vzniklé problémy lze řešit také smluvně, zejména pomocí smlouvy o zřízení služebnosti. Jedná se rovněž o určitou formu prevence případných sporů, protože vlastníci sousedních nemovitostí si ujednávají využívání sousedního pozemku do budoucna. Příkladem je služebnost stezky, průhonu či cesty nebo služebnost okapu, která slouží zejména k tomu, aby vlastník nemovitosti mohl svádět dešťovou vodu ze střechy do země pomocí okapu svého souseda. Bez uzavřené smlouvy by takovéto jednání bylo pravděpodobně předmětem budoucího sousedského sporu.

4.1 Svépomoc

Vlastník pozemku může využít k ochraně svého vlastnického práva také institut svépomoci. Společně s dohodou se jedná o poměrně rychlý a zpravidla i finančně nenáročný způsob ochrany, ke kterému může vlastník pozemku přistoupit ještě před tím, než se rozhodne k jakékoliv jiné variantě, kterou mu právní řád ČR dává. Přesto je podle Hurdíka svépomoc využívána spíše výjimečně.¹⁵⁴ Důvod lze spatřovat mimo jiné v tom, že tento institut je zákonem přísně omezen, aby nemohlo docházet k jeho zneužívání. To by bylo v rozporu se základními hodnotami, které jsou právním řádem chráněny.¹⁵⁵

Podstata svépomoci spočívá v tom, že každá osoba má možnost se samostatně a přiměřeně bránit svými silami proti hrozícímu neoprávněnému zásahu do svého práva. Aby se jednalo o svépomoc dovolenou, musí být splněny zákonné předpoklady vyplývající z § 14 o. z, přičemž ke svépomoci je oprávněn pouze ten, kdo je zásahem přímo ohrožen nikoliv třetí osoba.¹⁵⁶ Zákon nám konstruuje dvě skutkové podstaty svépomoci.

Dikce § 14 odst. 1 o.z., obsahující první skutkovou podstatu, zní: „*Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.*“ Z uvedeného ustanovení

¹⁵⁴ HURDÍK, Jan. *Svépomoc*. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

¹⁵⁵ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 45.

¹⁵⁶ HURDÍK, Jan. *Svépomoc*. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

vyplývá, že musí být kumulativně splněno několik podmínek, aby mohla být svépomoc realizována. V první řadě je nezbytné, aby došlo k ohrožení subjektivního práva. Zde si lze povšimnout, že postačí samotné ohrožení a není vyžadována hrozba bezprostřední. Další podmínkou je jistý předpoklad, že by zásah orgánu veřejné moci nepřišel včas. V neposlední řadě musí být svépomoc přiměřená a musí jí vykonat sám ohrožený.

Lze si povšimnout, že tato první skutková podstata výslovně nehovoří o tom, že by zásah do subjektivního práva musel být protiprávní či zaviněný. Proto lze uvedený institut využít například v případě, že se na sousední pozemek zatoulá cizí pes, spadne do jámy a je tak ohroženo jeho zdraví i vlastnické právo jeho majitele. V uvedené situaci pravděpodobně nelze spatřovat žádný protiprávní zásah. Pokud se tedy bude jednat o situaci natolik naléhavou, že by nebylo možné čekat na zásah veřejné moci, může vlastník svého psa zachránit svépomocně.¹⁵⁷

V druhém odstavci § 14 o.z. poté nalezneme druhou skutkovou podstatu svépomoci. Z té vyplývá, že pokud se jedná o bezprostředně hrozící neoprávněný zásah do práva, může jej osoba v postavení ohroženého odvrátit pomocí prostředků a úsilí, které by se někomu jinému ve stejném postavení jevilo vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Přiměřenost je v tomto případě posuzována podle okolností konkrétního případu a zároveň podle jiné průměrné osoby, která by se ocitla ve stejné situaci. V první skutkové podstatě svépomoci se tak jedná o přiměřenost objektivní, zatímco v této druhé skutkové podstatě lze spatřovat spíše přiměřenost subjektivní.¹⁵⁸

§ 14 odst. 2 o.z. je završen druhou větou, která zní: „*Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.*“ Tato věta byla do české právní úpravy přejata z § 230 německého občanského zákoníku a některými autory je považována za další zvláštní skutkovou podstatu svépomoci. Naproti tomu Lavický zastává názor, že v tomto případě se o samostatnou skutkovou podstatu nejedná, neboť zde nejsou stanoveny žádné limity ani předpoklady svépomoci.¹⁵⁹ Věta druhá § 14 odst. 2 o.z. hovoří o možnosti

¹⁵⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 83.

¹⁵⁸ GÜRLICH, Richard. Základní zásady soukromého práva. Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co., 2013, č. 38, s. 1.

¹⁵⁹ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 83.

použití svépomoci v případě zajištění práva, které by jinak bylo zmařeno. Je ovšem nezbytné, aby se ten, kdo svépomoc využil, obrátil bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci. Zákon neuvádí, o jaký konkrétní orgán se jedná, avšak v praxi jím bude typicky Policie ČR nebo obecní policie.

Se svépomocí jsme se v jednotlivých kapitolách této práce mohli setkat několikrát. Opět stojí za zmínku ustanovení § 1016 odst. 2 o.z. upravující podmínky pro odstranění podrostů a převisů, které představuje specifickou formu dovolené svépomoci. Jedná se tak o speciální ustanovení k obecnému § 14 o.z.¹⁶⁰ Dalším příkladem svépomoci, která není zakázána, je rovněž stíhání zvířete na cizím pozemku. Pro vlastníky však může být poměrně náročné určit, zda je za konkrétních okolností naplněna skutková podstata pro oprávněné využití svépomoci, a proto se může jevit jako vhodnější varianta využití jiného prostředku ochrany.

4.2 Ochrana poskytovaná správními orgány

Spory mezi sousedy mohou v určitých případech zasahovat i do veřejného práva, a tak je problematika sousedských práv mnohdy řešena před správními orgány, a to podle celé řady různých veřejnoprávních předpisů. Jedním ze stěžejních právních předpisů souvisejících se sousedskými právy je zákon č. 283/2021 Sb., zákon stavební zákon, podle kterého mohou být řešeny sousedské spory spjaté se zřizováním stavby na sousedním pozemku. V souvislosti s hlukovými a jinými imisemi bezesporu stojí za zmínku zákon č. 258/2012 Sb., o ochraně veřejného zdraví, který obsahuje hygienické požadavky na hlukové limity a rovněž upravuje dobu nočního klidu. Problematikou odpadů se zabývá zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a právní normy upravující ochranu přírody nalezneme zase v zákoně č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny. Z právních pramenů sousedských práv nelze opomenout ani podzákonné právní předpisy, zejména v podobě obecně závazných vyhlášek obcí a krajů, nařízení vlády a vyhlášek ministerstev.

Hmotně právní úpravu sousedských práv lze nalézt v nepřehledném množství předpisů, a proto jsou zde uvedeny pouze ty nejvýznamnější, které se zároveň pojí se zásahy do sousedských práv uvedených v této práci. Pokud jsou tedy veškeré pokusy o smírné řešení sousedského sporu pomocí dohody a jiných prostředků neúspěšné a zároveň nejsou naplněny podmínky pro využití institutu svépomoci,

¹⁶⁰ SVOBODA, 2016, op. cit., s. 136.

je vhodné zvážit, zda nebyl porušen některý z veřejnoprávních předpisů. V takovém případě by totiž mohl být spor řešen před orgánem státní správy.

Z výše uvedeného výčtu některých veřejnoprávních předpisů má ve spojitosti se sousedskými právy zvláštní význam zákon č. 250/2016 sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Zásahy do sousedských práv mají mnohdy povahu přestupků. Pokud se rušený vlastník domnívá, že neoprávněné jednání jeho souseda naplňuje znaky přestupku podle přestupkového zákona či jiného veřejnoprávního předpisu, může podat podnět ke správnímu orgánu. Ten se jím musí zabývat z moci úřední.

Mezi konkrétní přestupky z oblasti sousedské problematiky lze zařadit bezesporu rušení nočního klidu. Jeho zdrojem může být například vytí či štěkot psa, pokud narušuje veřejný a překračuje akceptovatelnou míru. Nutno dodat, že běžné hlasové projevy psů za přestupek považovat nelze. Noční klid může být rovněž rušen posezením sousedů při hudbě v jejich obydlí, avšak ochrana podle přestupkového zákona nevyklučuje ochranu před hlukovými imisemi podle o.z.¹⁶¹ Se sousedskými vztahy se dále pojí přestupek, jehož se dopouští ten, kdo neoprávněně zakládá skládku či odkládá odpad mimo vyhrazená místa. Nelze opomenout ani přestupky proti občanskému soužití, které mohou mít řadu podob.¹⁶²

Velice problematickou oblastí je stavebnictví, neboť všechny stavební práce, ať už jsou jakéhokoli rozsahu, mohou výrazně ovlivňovat vztahy v rámci sousedství. Mohlo by se zdát, že například stavba domu bude představovat o mnoho větší problém než stavba plotu, ale i krátkodobé budování oplocení může sousedy značně obtěžovat. Proto jsou stavby důvodem řady sousedských sporů.¹⁶³

Sousedé se v souvislosti se stavbami často potýkají s obtěžováním v podobě stínění, podmáčení pozemku, kouře z nevhodně umístěného komína a dalších podobných účinků. Z důvodu finanční náročnosti však nelze požadovat odstranění hotové stavby za účelem zdržení se rušení, pokud byla řádně povolena. Proto je zaveden institut námitek, které musí rušený soused podat ke stavebnímu úřadu již během správního řízení.

Sousedé mohou proti stavbám podat námitky dvojího druhu, a to námitky veřejnoprávní a soukromoprávní. Veřejnoprávní námitky se týkají souladu stavby

¹⁶¹ Nález pléna Ústavního soudu ze dne 25. srpna 1998, sp. zn. Pl. ÚS 14/98

¹⁶² SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 252.

¹⁶³ Kancelář veřejného ochránce práv. Když je soused sousedovi „vlkem“. Tisková zpráva. Publikováno: 29.06.2017. Citováno: 01.03.2022. Dostupné na: <https://www.ochrance.cz/aktualne/kdyz-je-soused-sousedovi-vlkem>

s veřejným zájmem, tedy s územním plánem, požadavky v závazných stanoviscích dotčených správních orgánů a dalšími správními akty. Pro téma této diplomové práce jsou významné spíše námitky soukromoprávní. Jejich uplatněním naopak sousedé chrání pouze svůj soukromý zájem, využívají je zejména v souvislosti s imisemi. Námitky mohou být podávány jak proti imisím, jejichž zdrojem je samotná stavba, tak proti imisím, které budou hrozit teprve v budoucnu z provozu stavby. V prvním případě se může jednat o již zmiňované stínění a podmáčení, dále o narušení statiky sousední stavby, obtěžování pohledem a další obdobné zásahy. Z imisí pocházejících z provozu stavby je obvykle řešen prach, hluk, zápach či další.¹⁶⁴

V případě problému se sousedy se lze obrátit také na veřejného ochránce práv, nicméně pouze v situaci, kdy se danou věcí měl zabývat či zabýval správní úřad, avšak neúspěšně. Obvykle se jedná o případ nečinnosti. Pokud spor nebyl řešen před správním orgánem, tak ombudsman není oprávněn do sporu zasahovat.¹⁶⁵

4.3 Ochrana poskytovaná soudy

Pokud jsou veškeré pokusy o mimosoudní řešení sousedského sporu neúspěšné nebo je rušený vlastník pozemku ani nemohl využít, má poslední možnost ochrany svých subjektivních práv, a to soudní cestou. Nutno zdůraznit, že předchozí využití mimosoudních prostředků ochrany není nezbytnou podmínkou pro podání žaloby k soudu, nicméně s ohledem na jejich nesporné výhody, počínaje rychlostí, je lze jediné doporučit. Řízení vedené před soudy však nemusí mít nutně povahu sporného řízení. V případě konfliktu mezi sousedy je žádoucí, aby byl nejprve proveden pokus o smír. Pokud je smír platně uzavřen a dojde k jeho schválení, jsou jeho účinky postaveny na roveň účinkům rozsudku. Další obdobnou variantou je mediační dohoda.¹⁶⁶

Problematikou ochrany sousedských práv se nelze z důvodu rozsahu práce zabývat příliš podrobně. S ohledem na to je v následující části práce věnována pozornost pouze těm nejvýznamnějším žalobám, kterými se mohou vlastníci pozemků bránit při sporech se svými sousedy.

¹⁶⁴ ČERNÍN, Karel. Účinná soudní obrana proti vzniku stavby. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2017, roč. 2017, č. 5, s. 42-47

¹⁶⁵ Kancelář veřejného ochránce práv. *Sousedské spory*. s. 1. Publikováno: červenec 2020

¹⁶⁶ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 253.

4.3.1 Negatorní žaloba

Negatorní neboli zápůrčí žaloba představuje základní prostředek soudní ochrany vlastnického práva. Je upravena v ustanovení § 1042 o. z, podle něhož je vlastník oprávněn domáhat se soudní ochrany proti všem protiprávním zásahům do vlastnického práva, pokud spočívají v jiném rušení než v neoprávněném zadržování věci.¹⁶⁷ S ohledem na její účel je mnohdy nazývána také jako „žaloba zásahová“. Žalobce pomocí ní usiluje o to, aby se žalovaný zdržel konkrétního rušení, a proto může být použita pouze za předpokladu, že zásah do vlastnického práva stále trvá. Za právně významné rušení je považováno pouze takové, které není nahodilé nebo ojedinělé. K preventivní ochraně proti rušení, které teprve v budoucnu hrozí, slouží zase jiné prostředky ochrany.

Specifickým druhem negatorní žaloby, který je úzce spjat s ochranou sousedských práv, je žaloba z imisí. Oprávněnou osobou k podání žaloby je vlastník, držitel či detentor. Žalobce musí vždy prokázat své vlastnické či jiné právo k věci a skutečnost, že je do jeho práva neoprávněně zasahováno žalovaným. Vzhledem k tomu, že se jako subjekt v sousedském vztahu často ocitá i osoba nájemce, má se za to, že i ta je aktivně legitimována k podání žaloby. I přesto má vždy možnost obrátit se nejprve na vlastníka pronajaté nemovitosti, aby danou situaci vyřešil sám.¹⁶⁸

Žalovaným bude rušitel, zpravidla vlastník sousední stavby či pozemku, na kterém imise vzniká, avšak pouze za předpokladu, že může rušení zabránit. Rušitel tedy nemůže být úspěšně žalován v případě, že je právo rušeného vlastníka omezeno ve prospěch rušitele. Jelikož imise může pocházet rovněž z věci movité, může se na pozici žalovaného ocitnout i vlastník věci movité (např. stroje), pokud je tato věc zdrojem imise. Pokud nastane situace, že rušitel a vlastník jsou dvě odlišné osoby, bude vlastník i přesto z imise odpovědný vedle rušitele bez ohledu na to, že imisi nezavinil. Odpovědnost má v tomto případě totiž objektivní charakter a není vyžadováno zavinění. Bude tedy na samotném vlastníkovi, aby rušiteli v dalším zásahu do vlastnického práva souseda zabránil. K případům, kdy vlastník a rušitel nejsou tatáž osoba, dochází typicky u nájmu.¹⁶⁹

¹⁶⁷ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 247.

¹⁶⁸ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 117.

¹⁶⁹ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 171-172 a KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 118.

Negatorní žaloba nemusí být uplatněna výlučně proti imisím podle § 1013 o.z. Lze se s ní bránit taktéž proti jiným druhům rušení vlastnického práva, které mohou mít podobu neoprávněného užívání cesty vedoucí přes pozemek, neoprávněného přechodu či přejezdu přes pozemek, čerpání vody ze studny na sousedním pozemku a jiných jednání, které mohou být obsahem věcného břemene. Ustanovení § 1042 o.z. poskytuje ochranu vlastníkovu pozemku rovněž v případě stavebních prací na pozemku, pokud stavba ještě nebyla zřízena.¹⁷⁰

Pro přiznání nároku na ochranu vlastníka podle § 1042 o.z. je významným faktem také to, zda se jedná o zásah jednorázový či trvajících. Aby byla zásahová žaloba úspěšná, je nezbytné, aby se jednalo o zásah, který stále přetrvává. Mezi oprávněným vlastníkem a rušitelem tak vzniká relativní právní vztah, kdy po dobu jeho trvání se vlastník může domáhat upuštění od rušení jeho vlastnického práva. Naopak pokud by se jednalo o jednorázový protiprávní zásah, který již skončil, byť na základě něj došlo k poškození věci, nelze se bránit žalobou podle § 1042 o.z. Vlastník věci, která byla zásahem poškozena, se může domáhat odstranění následků pouze z titulu náhrady škody.¹⁷¹ Trvajícím zásahem se zabýval také Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1483/2015. Podle něj se lze negatorní žalobou domáhat také ochrany proti neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, který spočívá v umístění movitých věcí žalovaným na pozemku žalobce, aniž by k tomu existoval jakýkoli právní důvod. Bezsporně se jedná o zásah do vlastnického práva, který stále trvá, a žalobce se může domáhat vyklizení svého pozemku. Totéž platí za situace, že v době umístění věci na pozemek sice existoval právní důvod (např. dohoda), ale ten později odpadnul.¹⁷²

Při podávání záporní žaloby je velice podstatné, co bude uvedeno v žalobním petitu. Žalobce se může domáhat pouze uložení povinnosti spočívající ve zdržení se přesně specifikovaného rušení, přičemž je ponecháno zcela na vůli žalovaného, jak toho docílí. Žalovaný vlastník si tedy sám zvolí, jaké vhodné opatření využije k tomu, aby nadále již neohrožoval vlastnické právo žalobce. Žalovanému tak nemůže být uložena povinnost, aby vykonal něco konkrétního či aby se zdržel výkonu svých vlastnických oprávnění. V případě imise, musí být

¹⁷⁰ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 247.

¹⁷¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2886/2014.

¹⁷² KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019.

v žalobním petitu jednoznačně určena tak, aby nemohla být zaměněna s jinou imisí.¹⁷³

V souvislosti s negatorní žalobou může vyvstat otázka, zda může být právo domáhat se ochrany proti zásahu do vlastnického práva promlčeno. Vzhledem k tomu, že jedná o jednu z vlastnických žalob, o kterých v právní teorii převládá názor, že se nepromlčují, lze usoudit, že ani negatorní žaloba promlčena být nemůže.¹⁷⁴

4.3.2 Reivindikační žaloba

Další významnou představitelkou vlastnických žalob je tzv. reivindikační žaloba neboli žaloba na vydání věci či vyklizení pozemku. V sousedských sporech je užívána jako prostředek ochrany zejména v případě, že soused neoprávněně užívá část pozemku jiného vlastníka nebo pokud neoprávněně zadržuje plody ze stromu, který mu nepatří.

Oprávněným k žalobě je typicky vlastník věci, ale může jím být jakákoli další osoba, která má právo mít věc u sebe či jí užívat. Žalovaným může být naopak kdokoli, kdo věc neoprávněně zadržuje. Nemusí jím být výlučně soused. Stejně jako v případě negatorní žaloby, i zde vzniká jako výsledek neoprávněného zásahu do absolutního vlastnického práva mezi stranami sporu tzv. relativní právní vztah, v němž existuje povinnost žalovaného vydat zadržovanou věc jejímu vlastníku či jiné oprávněné osobě. Tento hmotně právní vztah nemusí být nezbytně nutně realizován pouze v řízení před soudem.¹⁷⁵

Pro občanské soudní řízení obecně platí, že každý z účastníků nese důkazní břemeno a povinnost tvrzení u těch skutečností, z kterých pro sebe vyvozuje příznivé rozhodnutí ve věci. Žalobce tedy musí v první řadě prokázat existenci skutečností, na jejichž základě nabyt vlastnické právo (popř. jiné právo) k dané věci. Právo, o které žalobce reivindikační žalobu opírá, samozřejmě musí existovat i v době vyhlášení rozhodnutí, nicméně tato skutečnost již nemusí být nezbytně prokazována. Pokud žalobce není vlastníkem věci, ale pouze oprávněným držitelem či detentorem, postačí, aby prokázal toto právo. Dále je rovněž na žalobci, aby prokázal, že mu rušitel, jehož žaluje, skutečně věc zadržuje.¹⁷⁶

¹⁷³ KABELKOVÁ, 2017, op. cit., s. 118-119.

¹⁷⁴ SPÁČIL, Jiří. Obsah negatorní žaloby, její konkurence s žalobou na náhradu škody a promlčení. *Právní rozhledy*. 2016. č. 23-24. s. 801. In: Beckonline [online právní informační systém]

¹⁷⁵ SPÁČIL; HRABÁNEK, 2015, op. cit., s. 260.

¹⁷⁶ SPÁČIL, Jiří. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2., dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 0-7179-385-X.

V žalobě na vydání věci je nutné přesně popsat věc, která je neoprávněně zadržována a jejíž vrácení je požadováno, aby nemohla být zaměněna s jinou věcí. V případě věci movité je tedy nezbytná taková identifikace, aby bylo možné její odlišení od věci téhož druhu.¹⁷⁷ Natolik detailní popis je však mnohdy nereálný. Nejvyšší soud se k tomu vyjádřil tak, že po žalobci nelze vždy požadovat, aby věc vymezil tak, aby mohla být odlišena od všech ostatních věcí stejného druhu. Postačí i popis obecný. Až pokud by žalovaný tvrdil, že má v držbě více takových věcí, musel by žalobce věc popsat takovými znaky, aby bylo možné jí přesně určit.¹⁷⁸

V oblasti sousedských práv je podání této žaloby přijatelné také v případech upravených v § 1014 o.z. Pokud se na pozemku ocitne cizí movitá věc, je vlastník pozemku povinen jí vydat bez zbytečného odkladu jejímu majiteli nebo tomu, kdo ji měl u sebe. V opačném případě je nucen umožnit tomu, komu věc náleží, aby sám na pozemek vstoupil a odnesl si ji.¹⁷⁹

4.3.3 Další žaloby

V některých případech mohou sousedé žádat ochranu u soudu i prostřednictvím jiných žalob. Jejich uplatnění však nebude tak časté jako je tomu u žalob výše, a tak se jim práce věnuje jen velmi stručně.

Vlastník se může chránit své vlastnické právo u soudu například prostřednictvím **žaloby určovací**, a to na určení toho, zda existuje určitý právní vztah či neexistuje. Může být podána pouze za předpokladu, že k tomu žalobce vede naléhavý právní zájem. Její právní úpravu nalezneme § 80 OSŘ. Vzhledem k tomu, že se jedná o žalobu velice univerzální, mnohdy nebývá řazena mezi žaloby vlastnické, avšak bývá užívána i na určení vlastnického práva či některého z dílčích vlastnických oprávnění.

V souvislosti se sousedskými právy je určovací žaloba užívána spíše výjimečně. V této oblasti ji lze aplikovat zejména v souvislosti s imisemi, a to za účelem určení hranic pozemku. To je v některých případech potřebné pro zjištění, z jakého pozemku imise pochází. Příkladem může být situace, kdy se zdroj imise (hnojiště, skládka aj.) nachází přímo na hranici mezi pozemky a vlastníci těchto pozemků se nedokáží domluvit na tom, kdo je povinen tento zdroj imise odstranit. K tomuto se váže ustanovení § 1028 o.z., v němž je stanoveno,

¹⁷⁷ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 53.

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 11474/2002.

¹⁷⁹ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 54.

že pokud jsou hranice mezi pozemky sporné, mohou se sousedé dožadovat jejich určení u soudu. Ten je určí primárně podle poslední pokojné držby, popřípadě podle slušného uvážení.¹⁸⁰

K soudu může být podána rovněž **žaloba na uložení povinnosti**. Na základě žaloby na uložení povinnosti může soud na návrh souseda uložit vlastníkovvi pozemku, aby oplotil svůj pozemek. Pro uložení této povinnosti je nezbytné, aby si soud nejprve opatřil stanovisko stavebního úřadu. Další podmínkou pro podání této žaloby je, že oplocení je nutné pro to, aby soused mohl nerušeně vykonávat své vlastnického právo. Plot zároveň nesmí bránit účelnému užívání dalších pozemků.

Nerušený výkon vlastnického práva lze vyložit v souvislosti s § 1013 odst. 1 o.z. Nárok na podání žaloby existuje v případě, že vlivem neoplocení pozemku je soused rušen ve výkonu vlastnického práva nad míru přiměřenou poměrům a tím je podstatně omezen při užívání jeho pozemku. Praktickým příkladem, kdy může být uložena povinnost oplocení, je vnikání zvířat.¹⁸¹

Další žalobou, kterou lze aplikovat v souvislosti se sousedskými právy, je **žaloba na náhradu škody**. Ta je v této problematice významná zejména ve spojitosti s privilegovanými imisemi nebo se situacemi, kdy je cizí movitou věcí či chovaným zvířetem na pozemku způsobena škoda. Nárok na náhradu škody vzniká také vlastníku pozemku, pokud na tomto pozemku nebo na věcech zde umístěných vznikne škoda jako důsledek vstupu souseda. Uvedené se týká pouze majetkové újmy, a nikoliv újmy nemajetkové v podobě určitého diskomfortu způsobeného při užívání pozemku nevlastníkem. Odpovědnost souseda má objektivní charakter.

Právní řád chrání také oprávnění vlastníka věc držet, a to prostřednictvím tzv. posesorních žalob. Rozlišuje se několik druhů posesorních žalob, nicméně pro oblast sousedských práv je významná zejména **žaloba na ochranu rušené držby**. Hmotně právní ochrana rušené držby je upravena v ustanovení § 1003 o. z, kde je stanoveno, že nikdo nesmí držbu svémocně rušit. Ten, jehož držba je rušena, se může u rušitele domáhat, aby se takového rušení zdržel a vše navrátil v předešlý stav. Smyslem této žaloby je poskytnout urychlenou ochranu

¹⁸⁰ DOHNAL, 2014, op. cit., s. 56

¹⁸¹ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPEN, Martin a kol. Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 224.

faktickému pokojnému stavu. Z toho důvodu soud zkoumá pouze poslední držbu a její svémocné rušení, a nezabývá se právními otázkami.¹⁸² K ochraně subjektivního práva slouží vlastníkově žaloby na ochranu vlastnictví.

¹⁸² HAMULÁKOVÁ, K.; KŘIVÁČKOVÁ, J. *Nová právní úprava ochrany rušené držby*. Právní rozhledy. 2014, č. 2, s. 48. In: Beckonline [online právní informační systém]

5 SROVNÁNÍ ČESKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY SOUSEDSKÝCH PRÁV S PRÁVNÍ ÚPRAVOU NĚMECKOU

Poslední kapitola diplomové práce se zabývá komparací vybraných institutů sousedských práv v české právní úpravě a v zahraniční právní úpravě, kdy pro tento účel byla zvolena konkrétně Spolková republika Německo. Důvodem pro výběr této země byl zejména fakt, že se jedná o stát, s kterým má Česká republika společné hranice, a tak je českým občanům velice blízký. Německo a Česká republika mají také velice důležitý shodný rys, kterým je to, že se oba státy řadí ke kontinentálnímu právnímu systému. Tyto státy spolu mají také částečně společnou historii, a tak lze předpokládat, že budou mít i ve svých právních úpravách mnoho společného, proto bude zajímavé vyzdvihnout jejich odlišnosti. Stejně jako Česká republika má i Německo svůj ucelený občanskoprávní kodex. Tímto základním právním předpisem je německý občanský zákoník neboli „*Bürgerliches Gesetzbuch*“ (dále jen „BGB“). Zajímavé je, že byl přijat již v roce 1896 a od roku 1900 je účinný až do dnes. Za dobu své účinnosti byl však mnohokrát novelizován.¹⁸³

Systematika německé právní úpravy sousedských práv se od té české výrazně liší v tom, že není obsažena pouze v právních normách platných pro celou republiku, ale rovněž v celé řadě dalších právních předpisů, které jsou vydávány v jednotlivých spolkových zemích. Tyto dvě různé úrovně právních předpisů se poté vzájemně doplňují. Na některé právní otázky nahlíží jednotlivé spolkové země zcela odlišně. Konkrétním příkladem je výsadba stromů v blízkosti hranic pozemku, kdy například Bavorsko má stanovenou jinou minimální vzdálenost od plotu než Šlesvicko-Holštýnsko.¹⁸⁴ S ohledem na omezený rozsah této práce není možné se kvalitně věnovat všem speciálním právním předpisům o právu sousedském, které si vydávají spolkové země samy. Komparace tak bude provedena zejména s právní úpravou sousedských práv zakotvenou v BGB.

Jelikož jsou sousedská práva systematicky zařazena mezi práva věcná, je jim věnována část knihy třetí upravující věcná práva, a to konkrétně § 906 až § 923 BGB. Kořeny německé právní úpravy sousedských práv můžeme hledat v římském právu. Pro institut sousedských práv je také velice důležitá generální

¹⁸³ SKŘEJPEK, Michal. Bürgerliches Gesetzbuch. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právnícký slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

¹⁸⁴ Fakten zum Nachbarschaftsrecht. *GartenHouse-gmbh* [online]. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.gartenhaus-gmbh.de/magazin/fakten-zum-nachbarschaftsrecht/>

klauzule obsažená v § 903 BGB, která upravuje pravomoci vlastníka. Je v ní stanoveno, že vlastník má právo s věcí libovolně nakládat dle svého uvážení a ostatní osoby z toho vyloučit, avšak pouze za předpokladu, že to není v rozporu se zákonem nebo s právem třetí osoby. Lze si povšimnout, že uvedené ustanovení je velice podobné české generální klauzuli omezení vlastnického práva v § 1012 o.z.

Dalším shodným rysem je, že podle ustanovení § 94 odst. 1 BGB je v německé právní úpravě rovněž uplatňována zásada „*superfices solo cedit*“, ke které se právní řád ČR navrátil s přijetím současného o.z. V tomto ohledu tedy není spatřován žádný zásadní rozdíl a vymezení objektu sousedských práv je tak v podstatě obdobné jako u nás. Jsou jím v zásadě věci nemovité, ale nejsou vyloučeny ani věci movité

5.1 Imise

V českém právním řádu je pro sousedská práva velmi významné ustanovení § 1013 o.z., které poskytuje ochranu všem vlastníkům, a to proti zásahům do vlastnického práva v podobě imisí. V německém právním řádu je zákaz imisí zakotven v § 906 BGB a od toho českého se v zásadě příliš neliší. I zde jsou vyjmenovány jednotlivé zásahy do sousedských práv, kterých je vlastník nemovitosti povinen se zdržet. Jedná se pouze o demonstrativní vyčet, ve kterém je obsažen například hluk, vibrace, pach, kouř, páry, saze a jiné podobné vlivy. Na rozdíl od českého výčtu BGB výslovně zmiňuje imise v podobě tepla.

BGB klade důraz na posouzení skutečnosti, zda se jedná o imise podstatné a zda je lze s ohledem na místní poměry považovat za neobvyklé. S ohledem na tyto faktory německé právo rozlišuje 3 kategorie imisí:

1. podstatné imise, které jsou v dané lokalitě neobvyklé,
2. podstatné imise, které jsou v dané lokalitě obvyklé
3. nepodstatné imise.

První kategorie, tj. zásahy do subjektivního práva, které jsou závažné a neobvyklé, je ze zákona zakázána, a tak má rušený vlastník nárok na obranu proti těmto imisím. Zemský soud Schweinfurt se zabýval tím, zda může být považován

za podstatnou imisi štěkot psa. Došel k názoru, že je to možné pouze tehdy, pokud je příliš hlasitý, dlouho trvající či pokud ruší noční klid.¹⁸⁵

Druhou skupinu podstatných imisí je rušený vlastník nucen strpět, pokud jim rušitel není schopen zabránit takovými opatřeními, které jsou pro něj ekonomicky přijatelné. Nicméně dotčenému vlastníku náleží alespoň přiměřená peněžní náhrada způsobené újmy, pokud ho negativní účinky v podobě imisí omezují v obvyklém užívání pozemku či jeho užitcích nad únosnou míru.¹⁸⁶

Třetí kategorii tvoří nepodstatné imise. Jedná se o takové zásahy do vlastnického práva, které vůbec neomezují vlastníka v užívání jeho pozemku nebo pouze v nepodstatné míře. Proto zakázány nejsou a jejich adresát je tak musí snášet. K výše uvedenému je vhodné zdůraznit, že v německé právní úpravě je za nepodstatnou a dovolenou obvykle považována pouze taková imise, která nepřekračuje určité limity stanovené veřejnoprávními předpisy. Oblasti sousedského práva se tak mnohem více dotýká veřejné právo, než je tomu v české právní úpravě.¹⁸⁷

K ustanovení § 906 BGB se pojí § 1004 BGB, který slouží k obraně rušeného vlastníka nemovitosti proti zásahům do vlastnického práva v podobě imisí či užívání pozemku. Pokud je do vlastnického práva vlastníka zasahováno jinak než odnětím držby, může se v souladu s uvedeným ustanovením rušený vlastník domáhat zdržení se obtěžujícího jednání nebo odstranění způsobené újmy. Žaloba je naopak vyloučena, pokud je vlastník povinen rušení strpět.¹⁸⁸

Závěrem lze shrnout, že obě právní úpravy mají společné to, že nárok na ochranu proti imisím posuzují podle toho, jak moc jsou tyto imise závažné. Nicméně každý občanský zákoník tuto závažnost posuzuje podle jiných aspektů. Podle o.z. je hlavním měřítkem přesažení míry přiměřené místním poměrům a podstatné omezení v užívání pozemku. BGB klade taktéž důraz na to, aby bylo užívání pozemku omezeno podstatným způsobem. K tomu považuje za nezbytné, aby bylo způsobeno užíváním jiného pozemku v místě neobvyklým způsobem. Další rozdíl mezi těmito právními úpravami může být spatřován v tom, že dle BGB obtěžovanému vlastníku pozemku v případě všech podstatných imisí nenáleží nárok požadovat, aby se rušitel zdržel zásahů do jeho vlastnického práva (viz druhá

¹⁸⁵ Rozsudek Zemského soudu Schweinfurt ze dne 21.2.1997, sp. zn. 3 S 57/96

¹⁸⁶ Ustanovení § 906 odst. 2 BGB

¹⁸⁷ Nachbarrecht - Privatrecht. *JuraForum.de* [online]. 12.11.2021 [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.juraforum.de/lexikon/nachbarschaftsrecht>

¹⁸⁸ Ustanovení § 1004 odst. 1 a 2 BGB

kategorie imisí). Naopak podle o.z. lze uplatnit negatorní žalobu za posouzení dalších podmínek obvykle proti všem imisím, které jsou závažnějšího charakteru.

5.2 Další vybrané instituty sousedských práv

V souladu s dílčím cílem práce, kterým je zejména zdůraznit v této kapitole hlavní rozdíly českou právní úpravou sousedských práv a právní úpravou českou, stojí za zmínku problematika podrostů a převisů. V té lze spatřovat větší množství rozdílů mezi porovnávanými právními úpravami. Zatímco do českého právního řadu byla zavedena podrobnější právní úprava problematiky podrostů a převisů teprve nedávno s nabytím účinnosti o.z., německý BGB obsahuje rozsáhlou úpravu této problematiky již řadu let, a to v § 910.

Uvedené ustanovení poskytuje ochranu vlastníku pozemku, ke kterému přerůstají větve a podrůstají kořeny stromu či keře ze sousedního pozemku, čímž ho omezují v užívání jeho pozemku.¹⁸⁹ Německá právní úprava se od té české zásadně liší v tom, že činí rozdíl mezi ořezáním větví a odstraněním kořenů. V případě větví musí poškozený vlastník nejprve poskytnout určitou lhůtu vlastníku rostliny, aby sám učinil opatření k nápravě. Pokud soused větve v přiměřené době neodstraní, je vlastník pozemku oprávněn přesahující části stromu či keře odstranit sám. Rovněž to, co odstraněním získal, si ponechat. V případě, že se jedná o podrůstající kořeny stromu, je nutné zdůraznit, že podle německé právní úpravy může dotčený vlastník rovnou odstranit kořeny sám. Není povinen poskytovat přiměřenou lhůtu vlastníkovu stromu, aby je odstranil sám. Toto rozlišování se může jevit poněkud zvláštní, až nelogické, jelikož nevhodným odstraněním kořenů může být strom či keř mnohem více poškozen než odstraněním větví.¹⁹⁰

Německá právní úprava problematiky podrostů a převisů se od té české liší také v tom, že postrádá požadavek na to, aby odstranění kořenů a větví bylo šetrné a bylo učiněno ve vhodné roční době. České ustanovení § 1016 o.z. zase rozlišuje mezi jednotlivými druhy porostů a poskytuje jim odlišnou ochranu, zatímco podle BGB není právně významné, zda se jedná o strom, keř či jinou rostlinu.

Ustanovení § 911 BGB upravuje vlastnické právo k plodům, které rostly na větvích přesahujících na sousední pozemek, nicméně se oddělily a na tento

¹⁸⁹ Ustanovení § 910 odst. 2 BGB

¹⁹⁰ Ustanovení § 910 odst. 1 BGB

pozemek spadly. Zde žádné odlišnosti od české právní úpravy nejsou, a tak vlastnické právo ke spadlým plodům svědčí vlastníkovvi, na jehož pozemek spadly.

Co se týče sázení rostlin v blízkosti hraniční čáry mezi pozemky, k tomuto se BGB ve svých ustanoveních nevyjadřuje. Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, touto problematikou se zabírají jednotlivé právní předpisy spolkových zemí.

Při komparaci české a německé právní úpravy lze nalézt malou odlišnost také v pravidlech upravujících vlet cizího roje včel na pozemek. BGB obsahuje právní úpravu stíhání roje včel na cizím pozemku v § 961 až 964. Na rozdíl od jiných evropských právních úprav (např. rakouská, italská) je německá právní úprava tohoto institutu velice podrobná, a tak není divu, že byla inspirací českému zákonodárci při tvorbě o.z.

Oba kodexy vychází z faktu, že jednotlivé včely, které vlastníku uletí na cizí pozemek, nelze stíhat podle ustanovení týkajících se chovaného zvířete na cizím pozemku. Jedinou možností je jednat podle obecných ustanovení o imisích. Naopak, podle obou právních úprav, stíhat roj včel, jako celek, možné je. Shodně platí, že pokud vlétne roj včel na pozemek jiného vlastníka, vlastnické právo k roji zůstává nedotčeno. Jeho vlastníkem stále zůstává původní majitel, a tak ho vlastník pozemku nesmí zabít ani jiným způsobem poškozovat. Obě právní úpravy rovněž řeší situaci, kdy roj včel vlétne do cizího úlu, který je již obsazen, a dojde tak k samovolnému spojení dvou rojů. V takovém případě se roj stává součástí vlastnictví vlastníka daného úlu.

Rozdíl spočívá v tom, že BGB výslovně upravuje i případ, kdy roj včel vlétne do cizího neobsazeného úlu. V § 962 BGB je zdůrazněno, že v takovéto situaci se vlastnické právo k roji nemění. Vlastník roje je oprávněn si svůj roj včel z úlu vzít, nicméně je povinen nahradit vlastníku pozemku způsobenou škodu. V české právní úpravě takovéto pravidlo výslovně formulováno není, nicméně i přesto ho lze z dikce zákona spolehlivě dovodit.

V ustanovení § 936 BGB je pomýšleno také na situaci, kdy dojde ke sloučení dvou či více rojů včel ve volném prostoru, tedy mimo úl, a každý z vlastníků svůj roj stíhá. Za daných okolností se vlastnická práva k dílčím včelím rojům přemění na spoluvlastnictví ke společnému roji. Ani takovéto ustanovení nepovažoval zákonodárce za nezbytné zakotvit v o.z, protože podle

české právního řádu je možné použít obecná ustanovení upravující smíšené movitých věcí.

Autorka diplomové práce neshledává absenci těchto dvou ustanovení jako problém. Za dobu účinnosti současné právní úpravy sousedských práv nedochází v souvislosti s právní úpravou včelích rojů k žádné přílišné kritice. Také s ohledem na skutečnost, že ke spojení včelích rojů dochází dle důvodové zprávy jen zřídka, se jeví výslovné obsažení těchto ustanovení v zákoně skutečně jako nadbytečné.¹⁹¹

¹⁹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 sb., občanský zákoník, s. 253-266. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zejména podat ucelený rozbor problematiky sousedských práv. Na počátku práce bylo nezbytné se stručně věnovat samotnému institutu vlastnického práva a jeho různým omezením. Autorka práce se záměrně nezaobírala vlastnickým právem příliš podrobně, protože první kapitola představuje pouze jakési uvedení do problematiky sousedských práv, které je jádrem této diplomové práce.

Nejrozsáhlejší část práce je věnována podrobnému rozboru jednotlivých institutů sousedských práv. Pod neoprávněnými zásahy do sousedských práv si lze představit zejména problematiku imisí podle § 1013 odst. 1 o.z., jimiž je pronikání účinků z jedné nemovitosti na druhou. Zákonodárce v demonstrativním výčtu vyjmenovává nejčastější druhy imisí, nicméně Nejvyšší soud za imise označil i některé nové a méně obvyklé účinky, o kterých se zákon výslovně nezmiňuje. Zvláštním druhem imise jsou tzv. privilegované imise, které jsou způsobeny provozem úředně schváleného závodu. Proti těmto imisím, jejichž zdrojem je úředně povolená činnost se nelze bránit žalobou na zdržení se rušení. Je možné pouze požadovat náhradu škody. Obecné ustanovení § 1013 odst. 1 o.z. je doplněno dalšími ustanoveními, které pojednávají o dalších institutech sousedských práv. Zajímavá je problematika rostlinstva na sousedním pozemku, která je upravována i řadou veřejnoprávních předpisů. O.z. se zabývá také zřizováním stavby na sousedním pozemku a problematikou rozhrad. Za zmínku by rozhodně stál i institut nezbytné cesty, ta však v této práci z důvodu jejího rozsahu obsažena není. V průběhu této práce byly také řešeny některé právní otázky z oblasti sousedských práv, na které mají jednotliví autoři právních publikací protichůdné názory, jež byly v práci vzájemně srovnány. Po důkladném prostudování problematiky sousedských práv lze současnou právní úpravu zhodnotit tak, že je poměrně podrobná, propracovaná a má preventivní účinky proti velké části sousedských sporů.

Jedna z kapitol se zabývá také právními prostředky, které právní řád poskytuje sousedům za účelem ochrany svých práv. Autorka se zaměřila zejména na institut svépomoci a na různé druhy žalob, které jsou při sporech mezi sousedy nejčastěji užívány. Největší pozornost byla věnována žalobě zásahové (negatorní) a žalobě na vydání věci (reivindikační). Stručně je pojednáno také o dalších žalobách, kterými se může soused s ohledem na konkrétní okolnosti bránit.

Závěrečná část diplomové práce podává stručnou analýzu německé právní úpravy sousedských práv obsažené v § 906 a násl. BGB a komparaci některých institutů, které se od české právní úpravy nejvíce liší. Jelikož byla německá právní úprava pro českého zákonodárce při tvorbě o.z. jedním z hlavních inspiračních zdrojů, je řada ustanovení v zásadě obdobná, proto tato kapitola obsahuje pouze dílčí odlišnosti.

Pro porovnání bylo zvoleno zejména ustanovení § 906 BGB v kontrastu s českým § 1013 o.z. poskytujícím ochranu vlastníkům proti imisím. Autorka diplomové práce spatřuje hlavní rozdíl v tom, že BGB rozlišuje tři různé režimy obtěžování vlastníka sousedního pozemku. Výslovně zakazuje pouze imise, které jsou podstatné a v místě neobvyklé, zatímco ostatní imise jsou rušení vlastníci nuceni strpět. Pokud se jedná o podstatné imise v místě obvyklé, vzniká adresátovi imisí nárok na náhradu škody. Naopak v případě nepodstatných imisí nevzniká obtěžovanému vlastníkovi žádný nárok. V případě české právní úpravy jsou zakázány takové imise, které překračují míru přiměřenou poměrům a podstatně omezují užívání pozemku. Bez dalších podmínek jsou zakázány také všechny negativní účinky, které jsou přímo přiváděny na sousední pozemek. Dále byla provedena komparace problematiky stromů a jiných rostlin v blízkosti hranic mezi pozemky. Pro autorku práce byla překvapením zejména německá právní úprava podrostů a převisů, kdy BGB neposkytuje žádnou zvláštní ochranu stromům, nicméně při svépomocném odstraňování přesahujících částí rostlin na sousední pozemek rozlišuje mezi větvemi a kořeny. K výše uvedenému lze uzavřít, že česká právní úprava sousedských práv v mnohém připomíná právní úpravu německou, a tak při komparaci nebylo shledáno mnoho zásadních rozdílů.

Sousedská práva jsou tvořena četným množstvím jednotlivých právních institutů. Také je s nimi spjata mnoho zajímavých či užitečných soudních rozhodnutí a praktických příkladů. S ohledem na to by se o této problematice dalo pojednávat mnohem šířeji, avšak to by již bylo nad rámec diplomové práce.

RESUMÉ

The topic of this thesis is The Restriction of Property Rights (The Neighbours' Rights). The thesis provides an analysis of the issue of limitation of property rights and neighbouring rights in the context of current legislation and case law of the Czech courts. Neighbouring rights are among the oldest restrictions of property rights, their origin can be found already in Roman law. It is now a very topical issue because the Civil Code, which came into force on 1 January 2014, has brought many changes to this area.

The first part of the thesis focuses on the definition of property rights and other concepts that are key to this issue. Next, we will find a list of types of limitations of the right of ownership that are recognized by legal theory. The different categories of restrictions are closely interconnected, so it is not possible to clearly identify under which of them neighbourhood rights are classified.

The second chapter of the thesis focuses on neighbourhood rights. It deals in particular with their object, which is most often immovable property, namely land. The subject of neighbouring rights may be not only the immediate neighbour, but also the owner of the neighbouring land or its holder. The basis for neighbouring rights is section § 1012 of the Civil Code, which provides for a general clause prohibiting the owner from seriously interfering with the rights of others beyond the extent appropriate to the local circumstances.

A very important part of the thesis deals with interference with neighbouring rights. The core of the thesis is the topic of immissions. Immission is the disturbance of the neighbour for example by shadow, light, noise, water, smoke, dust and other negative effects. The thesis also deals with the planting of trees near the boundaries of the land, the construction of buildings near the boundaries of the land, the issue of dividers and other institutes of neighbouring rights. The next part of the thesis deals with legal protection against interference with property rights. Neighbours can protect themselves through self-help, objections to the administrative authorities or an action filed in court.

The final part of the thesis is devoted to a comparison of the German legal regulation of neighbouring rights and the Czech legal regulation. The author focuses on the issues of immissions, undergrowth and overhangs and finally bee swarms.

PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013, 376 s. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-819-2.
- DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014, 167 s. ISBN 978-80-244-4041-5.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-936-6.
- ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- HARVÁNEK, Jaromír. *Teorie práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 502 s. ISBN 978-80-73801-045.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1450 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-348-3.
- HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J., *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. Praha: Linde, 1999, 361 s. ISBN 80-7201-009-3.
- HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 204 str. ISBN 978-80-7380-495-4.
- HURDÍK, Jan. *Svépomoc*. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1450 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ A., PŘÍVARA M. a kol. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017, 202 s. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6.
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 992 s. ISBN 978-80-7380-742-9.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015, 478 s. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019, 568 s. Beckovy právní učebnice. ISBN 978-80-7400-727-9.

KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020-. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 2296 s. ISBN 978-80-7400-852-8

MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva*. 2. rozš. a podstatně přeprac. vyd. podle stavu k 1.1.1999. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-150-2.

NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ M., KEDROŇOVÁ K. a kol. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, 168 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, 3120 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

RYŠÁVKOVÁ, Veronika. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Grada, 2014, 304 s. ISBN 978-80-247-5157-3.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s. ISBN 978-80-7400-803-0.

SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2., dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005, 272 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 0-7179-385-X.

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, 304 s. ISBN 978-80-7502-073-4.

SPÁČIL, BIČOVSKÝ, MAREČEK, WURSTOVÁ: *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, 368 s. ISBN 978-80-87212-44-8.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *Vzory smluv, petičů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 752 s. ISBN 978-80-7400-648-7.

SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016, 260 s. ISBN 978-80-7478-990-8.

ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan.; FIALA, Josef. a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

Právní předpisy

Bürgerliches Gesetzbuch.

Seznam zvláště chráněných rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 251/2016 Sb., zákon o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 283/2021 Sb., zákon stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jakou součástí ústavního pořádku, ve znění pozdějších předpisů.

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

Judikatura

Nález pléna Ústavního soudu ze dne 25. srpna 1998, sp. zn. Pl. ÚS 14/98.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 5. 1985 sp. zn. R 37/1985.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 22. 7. 2014, sp. zn. 23 Co 82/2014.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2Cdon 1438/96.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 11474/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2635/2020.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1554/2018.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28. 2. 1989, sp. zn. 5 Cz 42/88.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2270/2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3797/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3844/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.

Rozsudek Zemského soudu Schweinfurt ze dne 21. 2. 1997, sp. zn. 3 S 57/96.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5264/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2886/2014.

Odborná periodika

BAREŠOVÁ, Eva. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. *Bulletin advokacie*, 2019, roč. 2019, č. 6, s. 34-36. [online]. In: Beckonline [online právní informační systém].

ČERNÍN, Karel. Účinná soudní obrana proti vzniku stavby. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2017, roč. 2017, č. 5, s. 42-47. ISSN 1210-6348.

GÜRLICH, Richard. Základní zásady soukromého práva. Novinky z rekonstrukce - advokátní kancelář GÜRLICH & Co., 2013, č. 38.

HAMULÁKOVÁ, K.; KŘIVÁČKOVÁ, J. Nová právní úprava ochrany rušené držby. *Právní rozhledy*. 2014, č. 2, s. 48. In: Beckonline [online právní informační systém].

SPÁČIL, Jiří. Obsah negatorní žaloby, její konkurence s žalobou na náhradu škody a promlčení. *Právní rozhledy*. 2016. č. 23-24. s. 801. In: Beckonline [online právní informační systém].

HAMULÁKOVÁ, K.; KŘIVÁČKOVÁ, J. Nová právní úprava ochrany rušené držby. *Právní rozhledy*. 2014, č. 2, s. 48. In: Beckonline [online právní informační systém].

Internetové zdroje

ADÁMKOVÁ, Petra. Sousedé pod lupou zákona – stavba na hranici pozemku – ESTAV.cz – s námi stavíte na informacích [online]. Copyright © Fotolia.com [cit. 28.2.2022]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3890.souseded-pod-lupou-zakona-stavba-na-hranici-pozemku>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 sb., občanský zákoník. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Fakten zum Nachbarschaftsrecht. *GartenHouse-gmbh* [online]. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.gartenhaus-gmbh.de/magazin/fakten-zum-nachbarschaftsrecht/>

Jak si poradit s hlučnými sousedy. *epravo.cz*. Publikováno: 16.01.2022. Citováno: 2.02.2022 Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/jak-si-poradit-s-hlucnymi-sousedy-15631>

Jakou žalobu podat při obtěžování hlukem? *frankbold.org*, publikováno dne: 21.07.2011. Dostupné online na: <https://frankbold.org/poradna/ochrana-pred-hlukem/hluk/zakladni-informace/rada/jakou-zalobu-podat-pri-obtezovani-hlukem>

Kancelář veřejného ochránce práv. Když je soused sousedovi „vlkem“. Tisková zpráva. Publikováno: 29.06.2017. Citováno: 01.03.2022. Dostupné na: <https://www.ochrance.cz/aktualne/kdyz-je-soused-sousedovi-vlkem>

Kancelář veřejného ochránce práv. *Sousedské spory*. s. 1. Publikováno: červenec 2020. Dostupné na: <https://www.ochrance.cz/letaky/sousedske-spory/sousedske-spory.pdf>

MAZANCOVÁ, Eva. Dřeviny a nový občanský zákoník. Envi profi [online]. Verlag Dashöfer, © 1997, publikováno 8. 1. 2014 [cit. 26. 2. 2022]. ISSN 1214-0473. Dostupné z: <http://www.enviprofi.cz/33/dreviny-a-novy-obcansky-zakonik>

Nachbarrecht - Privatrecht. *JuraForum.de* [online]. 12.11.2021 [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.juraforum.de/lexikon/nachbarschaftsrecht>

Sousedské vztahy. *epravo.cz*. publikováno dne 25.4.2001. citováno dne 27.12.2021. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/sousedske-vztahy-6288>

VOLTR, V. KUBAČÁK, A. *Institucionální faktory na trhu zemědělské půdy v zemích EU v kontextu s poměry v České republice* [online]. Praha, 2018, Výzkumná studie. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Dostupné z: https://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/studie_116_2.pdf.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. *Právní prostor* [online]. 20.04.2015 Dostupné na: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů