

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Anna Dušková

Plzeň 2024

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2023/2024

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Anna DUŠKOVÁ**  
Osobní číslo: **R19M0072P**  
Studijní program: **M0421A220004 Právo a právní věda**  
Téma práce: **Soukromoprávní omezení vlastnického práva**  
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Obecně o omezení vlastnického práva
3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva
4. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:  
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2023**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2024**



---

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



---

**Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2023

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Soukromoprávní omezení vlastnického práva“ vypracovala zcela samostatně za použití pouze uvedených pramenů a literatury v souladu s pravidly odborné vědecké práce.

V Plzni, březen 2024

v.r. Anna Dušková

## Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala svému školiteli doc. JUDr. Janu Paulymu, CSc., za odborné vedení práce, jeho rady a doporučení.

## Obsah

1. ÚVOD .....	1
2. OBECNĚ O OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	3
2.1. Historický vývoj omezení vlastnického práva .....	4
3. SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	7
3.1. Držba .....	7
3.2. Vlastnictví .....	8
3.3. Omezení vlastnického práva .....	10
3.4. Věcná břemena .....	11
3.4.1. Služebnosti .....	13
3.4.2. Reálná břemena .....	17
3.5. Právo stavby .....	18
3.6. Zástavní právo .....	21
3.7. Zadržovací právo .....	27
3.8. Použití cizí věci .....	31
3.9. Sousedská práva .....	32
3.9.1. Imise .....	35
3.9.1.a. Světlo a stínění .....	38
3.9.1.b. Hluk a vibrace .....	39
3.9.1.c. Pevné a tekuté odpady, plyny a kouř.....	40
3.9.2. Cizí movitá věc nebo zvíře na pozemku .....	41
3.9.3. Spadlé plody, podrosty a převisy .....	42
3.9.4. Vstup na sousední pozemek .....	44
3.9.5. Úpravy pozemku a ohrožení sousedního pozemku.....	45
3.9.6. Hranice mezi pozemky, rozhrady a oplocení .....	45

3.10. Komparace sousedského práva českého právního řádu se španělským právním řádem.....	47
3.10.1. Držba, vlastnictví a sousedské právo dle španělského právního řádu 47	
3.10.2. Imise ve španělském právním řádu .....	51
3.10.3. Právní věcná břemena ve španělském právním řádu.....	56
3.10.3.a. „La medianería“ .....	57
3.10.3.b. Světlo a výhled .....	58
3.10.3.c. Vzdálenosti pro některé stavby a výsadby .....	60
3.10.3.d. Právo umístění lešení.....	61
3.10.4. Komparace právních systémů .....	61
4. ZÁVĚR.....	63
5. RESUMÉ.....	66
6. SEZNAM LITERATURY .....	67

## 1. Úvod

Předložená diplomová práce se věnuje problematice soukromoprávního omezení vlastnického práva.

Toto téma zvolila autorka proto, že ji již v průběhu studia na univerzitě zaujala rozsáhlá právní úprava vlastnického práva a situace, kdy dochází k interferenci s ostatními zájmy společnosti. Dříve či později je každý z nás nucen řešit sám existenciální otázky ohledně vlastnictví, právního základu pro ochranu jeho soukromého majetku, jaká je hranice jeho práva, kam až jeho právo sahá, aj. Jedná se tak o stále aktuální téma. Další důvod výběru představoval, mimo jiné, výjezd autorky do Španělského království v rámci programu Erasmus+. Znalosti španělského jazyka, které si autorka osvojila v průběhu tohoto výjezdu, a znalosti jiné právní kultury chtěla autorka v této práci smysluplně využít.

Práce si klade několik cílů. Prvním z nich je okrajové nastínění problematiky vlastnického práva, vlastnictví a jeho historického vývoje v Českých zemích (kapitola 2-3) do té míry, aby zbylý text práce nebyl vytržen z právního kontextu. Právní úprava omezení vlastnického práva se nachází nejen v soukromoprávních předpisech, ale i v rámci veřejnoprávních ustanoveních právního řádu. Tato práce se bude věnovat omezení vlastnického práva z pohledu práva občanského. Ve třetí kapitole je zprvu nastíněn institut držby, který s vlastnickým právem úzce souvisí, a v závěrečných pasážích práce autorka uvádí čtenáře do problematiky omezení vlastnického práva obecně.

Dalším dílčím cílem je představení jednotlivých institutů omezení vlastnického práva, které jsou rozebrány v kapitolách 3.1 – 3.6. Ať je pojednáváno o věcných břemenech, právu stavby, zástavním či zadržovacím právu, všechny tyto pojmy spojuje fakt, že se jedná o základní omezení vlastnického práva. Autorka by ráda upozornila, že záměrem diplomové práce nebylo podrobně rozebrat jednotlivé instituty omezení vlastnického práva. Ať již z důvodu, že se jedná o velice širokou právní oblast a rozsah diplomové práce by k tomu nebyl dostačující, tak to nebylo ani prvotním cílem autorky. Práce proto pojednává o jednotlivých institutech omezení vlastnictví stručněji a v posledních dvou kapitolách se zaměřuje na vybranou oblast – sousedské právo v českém právním systému a sousedské právo v systému španělském. Imise a další omezení vlastnického práva vztahující se



k sousedským vztahům jsou přítomny v běžném životě každodenně. Může se jednat o nepříjemné výpary z městských fabrik, hluk z veřejné komunikace, ale zároveň i neutuchající hudba ze sousedova hudebního nástroje. Z toho vyplývá autorky zájem analyzovat omezení výkonu vlastnického práva v rámci sousedských vztahů.

Posledním cílem je komparace dvou zmíněných právních systémů. Přestože oba patří do kontinentálního právního nadsystému, lze mezi nimi spatřovat určité odlišnosti nejen v názvosloví, ale i ve faktickém významu jednotlivých institutů sousedského práva.

## 2. Obecně o omezení vlastnického práva

Legální texty opakovaně pojednávají o tom, že svoboda každého končí tam, kde začíná svoboda druhých.<sup>1</sup>

Tato jednoduchá, ale široce uznávaná teze pokládá symbolicky základní kámen demokratické společnosti. Stanoví teoretické hranice státu a jeho legitimního zasahování do jednání jednotlivce.<sup>2</sup> John Stuart Mill, autor tohoto principu, jej přesněji uvádí jako: „*Jediná svoboda...je ta, že můžeme usilovat o své vlastní dobro svým vlastním způsobem, pokud se nesnažíme připravit o ně ostatní nebo jim bránit v jejich úsilí o jeho získání.*“<sup>3</sup> Tento princip se váže i k tématu této diplomové práce.

Problematika vlastnictví přitahovala zvýšenou pozornost nejen teoretiků, ale i filosofů, právníků a politiků. Vlastnictvím byl dle Johna Locka zdůvodňován vznik společenské smlouvy, nebo dle Jeana-Jacquesa Rousseaua původ nerovnosti mezi lidmi. Institut vlastnictví byl jednak prohlášen za nedotknutelné a svaté právo na základě čl. 17 Deklarace práv člověka a občana, jednak za krádež dle tvrzení Pierra-Josepha Proudhona. Pro vývoj společnosti znamenalo vlastnictví ne jednou důležitý mezník, viz ideologie Karla Marxe a Friedricha Engelse.<sup>4</sup> Přestože jsou tyto myšlenky vytrženy z kontextu, lze si vytvořit poměrně pěknou představu toho, že vlastnické právo není pojmem užívaným pouze v právní kultuře. Významově je vlastnictví tradiční institucí, která jednak stabilizuje společnost a omezuje státní moc, ale zároveň vytváří nerovnost mezi lidmi, čímž naopak společnost destabilizuje. „*Vlastnické právo soukromého charakteru je esenciální nutností existence kapitalismu, demokracie a svobody.*“<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, s. 59. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103.

<sup>2</sup> WELTY, Gordon. Mill's principle of government as a basis of democracy. *The Monist* [online]. Oxford University Press, 1971, 55(1), 51-52 [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: <https://www.jstor.org/stable/27902205>.

<sup>3</sup> MILL, John Stuart. *On Liberty* [online]. Ryerson University, 1859 [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: <https://pressbooks.library.torontomu.ca/onliberty/>. Volný překlad z anglického jazyka: „The only freedom which deserves the name, is that of pursuing our own good in our own way, so long as we do not attempt to deprive others of theirs, or impede their efforts to obtain it“.

<sup>4</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2012. ISBN 9788073577582.

<sup>5</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 89. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

## 2.1. Historický vývoj omezení vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním ze základních přirozených práv, kterému soukromé právo přiděluje speciální ochranu. Z toho důvodu je omezení vlastnického práva možné jen na základě zákona a v zákonem stanovených případech.<sup>6</sup> Pro komplexní pochopení vlastnického práva, tj. sociokulturního fenoménu jako výsledku vývoje, a jeho ustanovení o omezeních, je stěžejní znalost historie.

Platný český právní řád stojí na principech římského práva, podobně jako většina kontinentálních právních systémů, včetně španělského právního řádu. Římské právo poskytuje díky své komplexnosti dodnes prameny pro prakticky veškeré právní oblasti.<sup>7</sup>

Primární vývojový mezník, v souvislosti s tématem této diplomové práce, lze spatřovat v roce 1811, kdy došlo k vyhlášení obecného zákoníku občanského, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dále též „ABGB“,<sup>8</sup> platného pro západní habsburskou monarchii, tedy i pro české země. Je považován za první moderní kodifikaci soukromého práva, jelikož obsahuje ustanovení, „*jež bychom u starších, předmoderních zákoníků s civilistickým obsahem hledali ve svém celku marně*“.<sup>9</sup> Obecný zákoník občanský, vyhlášen císařským patentem dne 1. června 1811, je považován za moderní kodex převážně z toho důvodu, že vznikl zákonodárným orgánem, komplexně upravoval společenské vztahy, byl systematicky uspořádán a zaváděl právní jednotu tím, že nebyl partikulární ani územně, ani stavovsky. Jedním z hlavních rysů kodexu týkajících se vlastnického práva byla jeho neomezenost. V nejširším slova smyslu uplatňoval princip svobody, rovnosti a svrchovanosti. Princip svobody představovala svoboda osobní, vlastnická a smluvní, jež se projevil v koncepci výlučnosti a nedotknutelnosti vlastnictví. Obsahem vlastnictví bylo právo věc držet, s věcí nakládat, věc užívat, těžit z věci plody a věc opustit. Zde lze spatřit jasné prvky římského práva. Ustanovení § 364 ABGB ale této

---

<sup>6</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, s. 59. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103.

<sup>7</sup> DOHNAL, Jakub. In: *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014, s. 8. ISBN 9788024440415.

<sup>8</sup> Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.

<sup>9</sup> HORÁK, Ondřej a Jakub RAZIM. In: *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020, s. 13-15. Student (Leges). ISBN 9788075025012.

koncepti neomezeného vlastnictví odporovalo, jelikož stanovovalo sociální funkci vlastnictví, čímž jej do určité míry omezovalo. Dále zákoník obsahoval i stopy omezení ve smyslu feudálního vlastnického práva, např. dělené vlastnictví.

V období devatenáctého a počátkem dvacátého století došlo v zákonodárství k dalšímu vývoji vlastnického práva a institutu vlastnictví. Dočasná úprava se začala pod vlivem německé pandektistiky měnit. Došlo ke zdůraznění výlučnosti vlastnictví. Dělené vlastnictví bylo rušeno. Předmět vlastnického práva se omezil na hmotné věci. Díky technickému a společenskému vývoji docházelo více a více k omezování vlastnického práva, což dokazuje úprava institutu vyvlastnění a absence institutu konfiskace v právním řádu.<sup>10</sup> Toto pojetí vlastnictví postupně sílilo a po druhé světové válce se odrazilo i v úpravě zákoníků z roku 1950 a 1964.

Občanský zákoník z roku 1950<sup>11</sup> se zabíral věcnými právy v ustanoveních § 100–210, zahrnující vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena, právo zástavní a zadržovací. Ideologizace a priorita společenského zájmu se projevila zejména v odkazech na ten obecný u nabývání vlastnictví (ust. § 126, § 139, § 140 a § 154 odst. 2), u práva stavby (ust. § 161), u věcných břemen (ust. § 180, § 183), v preferenci a zvláštní ochraně socialistického vlastnictví.

Následující Občanský zákoník z roku 1964<sup>12</sup> zakotvoval dva typy vlastnictví – socialistické společenské vlastnictví a osobní vlastnictví (ust. § 123–151). Hlavními prvky vlastnictví byly v té době celková ideologizace, paternalismus a tzv. spotřebitelské pojetí.<sup>13</sup>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ či také „ObčZ“) je oproti dřívějším úpravám velmi obecný, čímž nedochází plně k řešení mnoha situací, a vznikají tak mezery v právním řádu. Co se týká věcných práv, zákoník provedl recepci institutu držby, jelikož dosavadní úprava byla

---

<sup>10</sup> HORÁK, Ondřej a Jakub RAZIM. In: *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020, s. 87. Student (Leges). ISBN 9788075025012.

<sup>11</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>12</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>13</sup> HORÁK, Ondřej a Jakub RAZIM. In: *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020, s. 102. Student (Leges). ISBN 9788075025012.

nedostatečná.<sup>14</sup> Vlastnické právo, ačkoliv se tak nemusí na první pohled zdát, je omezeno vždy, a to alespoň pojmově, stejnými právy dalších vlastníků. V občanském zákoníku lze spatřit dva typy omezení vlastnického práva. K prvnímu typu omezení, pojmovému omezení, lze přiřadit povinnost jednat poctivě v právním styku, viz ust. § 6 odst. 1 ObčZ, § 8 ObčZ. Druhé omezení, tzv. skutečné, blíže upravuje vztah vlastníka k jiným osobám, které lze spatřit v ust. § 1013 ObčZ.<sup>15</sup>

Obsah vlastnického práva, tj. že „*vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat plody a užítky a nakládat s ním*“, který se nachází v ustanovení § 123 ObčZ, vychází z původního občanského zákoníku z roku 1964 a upravuje pouze osobní vlastnictví. Tím, že došlo pouze k „očistění“ od socialistických prvků a užití této obecné formulace, se platná úprava odchýlila od standardních přístupů kontinentálního práva. „*Výsledkem je konzervace socialistické, ale hlavně věcně nesprávné, konstrukce obsahu vlastnického práva soukromníka.*“<sup>16</sup> Vlastnické právo by nemělo být přímo definováno zákonem, jelikož definice bývají často ideologizovány. Ustanovení občanského zákoníku proto zdůrazňuje jen obecné přijetí vlastnického práva. Mezi nesporné rysy vlastnického práva patří: nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost.<sup>17</sup>

Jak bylo řečeno, je evidentní, že se zákonodárce inspiroval obecným zákoníkem občanským, jelikož dále vychází v některých institutech z názvosloví používaného na přelomu čtyřicátých a padesátých let 20. století, např. právo stavby či dočasná stavba. Judikatura, která vychází z dřívějších principů, tedy zůstává nadále použitelná.<sup>18</sup> Na druhou stranu v některých případech zákonodárce nejen že změnil terminologii, ale zároveň popřel řadu principů, které byly do té doby považovány za základní. Z těchto dvou důvodů plyne, že se zákonodárce nevyvaroval možných chyb. Proto je při aplikaci práva často využívána metoda

---

<sup>14</sup> KNAPPOVÁ, Marta. Držba. *Právo a zákonnost*. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 1992, 10(40), 579. ISSN 1210-0900.

<sup>15</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 83. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

<sup>16</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 57. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>17</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 57. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>18</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 247. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

redukce *ad absurdum*, tzn. výklad vedoucí k absurdním výsledkům nemůže být správný a je nutné najít nový.<sup>19</sup>

### 3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva

Vlastnické právo, držba a věcná práva k věci cizí jsou instituty, které právní řád spojuje s pojmem věcná práva. Jedná se o majetková práva s absolutní povahou, tj. působí vůči všem (*erga omnes*).

Věcná práva, respektive právní nároky, se odlišují v závislosti na tom, zda je subjekt povinnosti nebo práva individualizován. V případě samostatného subjektu jde o situace, kde je identifikován vlastník věci. V ostatních případech je identifikován subjekt povinnosti. Věcná práva tak lze dělit na práva k věci vlastní (*iura in re propria*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*).<sup>20</sup> Mezi věcná práva k věci vlastní je z principu řazeno právo vlastnické.<sup>21</sup> Pokud je určen subjekt povinnosti odpovídající věcnému právu, jedná se o věcná práva k věci cizí. Kromě práva stavby, zástavního práva nebo práva zadržovacího patří mezi věcná práva k věci cizí také věcná břemena.<sup>22</sup>

Tyto dvě podskupiny věcných práv mají společné to, že předmětem právních vztahů je obvykle věc, tj. věc v právním smyslu individuálně určená. Předmětem nemůže být právo ani věc určená druhově, pokud není specifikována. Obsahem je absolutní nebo částečné panství nad individuálně vymezenou věcí. Subjektem je osoba, jejíž postavení se vyznačuje tím, že je oprávněna vyloučit kohokoliv jiného z působení nad věcí ovládanou.<sup>23</sup>

#### 3.1. Držba

Prvním institutem věcných práv je držba, která má pro majetková práva zásadní význam.

---

<sup>19</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 247. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>20</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 29. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>21</sup> FIALA, Josef a Milan KINDL. In: *Občanské právo hmotné. 2., upr. vyd.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, s. 212. ISBN 9788073802288.

<sup>22</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 196. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>23</sup> FIALA, Josef. Věcná práva. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník. 3., podstatně rozš. vyd.* V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

Institut držby je definován tím, že držitelem je osoba, která vykonává právo pro sebe.<sup>24</sup> U držby musejí být přítomny kumulativně prvky *corpus possessionis* a *animus possidendi*. Držitel musí mít nad věcí faktické panství a možnost kdykoliv vykonat právo. Neznamená to, že pokud by držitel držbu nevykonával, tak zanikne.<sup>25</sup> Držitel nakládá s věcí jako s vlastní, tzn. „vykonává právo pro sebe“. Tato situace nastává typicky u vlastníka. Držba tedy není striktně vázána na věc, může se jednat i o držbu práva, např. vlastnického.<sup>26</sup> Jednak může být držba integrální součástí vlastnického práva, nebo ji vykonává jiná osoba než vlastník a stojí od vlastnického práva odděleně. Držba nastane i v případě, že osoba v dobré víře vykonává držbu a myslí si, že nabyla vlastnické právo, ale ve skutečnosti toto právo nemá. Jedná se o situace, kdy dojde k převedení vlastnického práva z osoby neoprávněné. V poslední řadě může držet osoba, která věc odcizila.

Z výše uvedených situací vyplývá, že existují tři kvalitativní atributy, které držba musí mít, aby se o ni mohlo jednat. Zákon v ust. § 994 ObčZ vychází z vyvratitelné domněnky, že držba je řádná, poctivá a pravá. Držba musí být řádná, což znamená, že se zakládá na platném právním důvodu; neruší cizí držbu; držitel drží z vůle předchozího držitele nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Držba musí být dále poctivá, čehož je dosaženo tím, že držitel má důvod domnívat se, že mu náleží právo držet. Poctivý držitel má tak obdobné postavení jako vlastník a může s věcí libovolně nakládat. Posledním charakteristickým znakem držby je pravost. Pokud se někdo vetřel v držbu svémocně anebo usiluje proměnit v trvalé právo, co mu bylo dáno pouze výprosou, jedná se o nepravou držbu.

### **3.2. Vlastnictví**

Dalším institutem věcných práv je vlastnictví.

Na ústavní úrovni vlastnictví upravuje čl. 11 a čl. 17 zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina základních práv a svobod“ či „LZPS“). Z tohoto přirozeného práva je v čl. 11 odst. 2 LZPS dovolena výjimka, že zákon stanoví majetek nutný k zabezpečení potřeb společnosti, rozvoje

---

<sup>24</sup> Viz ust. § 987 a násl. ObčZ.

<sup>25</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 09. 2002, spn. zn. 22 Cdo 2302/2000.

<sup>26</sup> SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 33. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 9788074008856.

národního hospodářství a veřejného zájmu, který bude jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob.

Zákonodárce v čl. 11 odst. 3 LZPS uvádí, že vlastnictví zavazuje. Tento princip v sobě zahrnuje jednak zákaz zneužití vlastnictví, ale i práva a povinnosti vlastníka. Pracuje s pojmem vlastnictví jako se sociální funkcí. Z toho vyplývá, že vlastnictví není neomezené panství nad věcí, ale má i své limity či omezení.<sup>27</sup> Vlastnictví nesmí poškozovat „*lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“.<sup>28</sup>

Vlastnické právo lze vymezit v objektivním a subjektivním smyslu. Dle objektivního chápání zahrnuje vlastnické právo souhrn právních předpisů upravující majetkové vztahy v ekonomickém pojetí. Formuluje jak statickou stránku vlastnictví, tzn. systém rozdělení věcí, tak dynamickou stránku, tzn. vztahy vznikající v procesu užívání a disponování s věcmi. Z objektivního hlediska je předmětem vlastnictví dle ustanovení § 1011 občanského zákoníku „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci*“ hmotné (*res corporales*), i nehmotné (*res incorporales*). Naopak předmětem vlastnického práva nemůže být věc neuchopitelná (*extra commercium*).<sup>29</sup> Na základě subjektivního pojetí představuje vlastnické právo oprávnění vlastníka k předmětu tohoto práva, k vlastnictví.<sup>30</sup> Vlastnictví je právní panství nad věcí. Lze jej charakterizovat jako právo vlastníka v mezích právního řádu držet, užívat a nakládat s věcí dle svého uvážení a pro svůj prospěch, nezávisle na moci jiné osoby ke stejné věci ve stejný čas.<sup>31</sup> Přestože zákon vymezuje konkrétně tyto pojmy, v některých ustanoveních je sám zaměňuje, např. v ust. § 125, § 132 nebo § 133 ObčZ.

Absolutní stránka vlastnictví, pokud zákon nestanoví něco jiného, je projevem toho, že každý má povinnost nerušit vlastníka při výkonu jeho práv.

---

<sup>27</sup> FIALA, Josef. Vlastnické právo. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

<sup>28</sup> Viz čl. 11 odst. 3 LZPS.

<sup>29</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 55. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>30</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, s. 43. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103.

<sup>31</sup> FIALA, Josef. Vlastnické právo. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.



V důsledku neoprávněného zásahu do vlastnického práva vzniká nový, relativní právní vztah, v jehož rámci se vlastník může domáhat odčinění zásahu a náhrady škody.<sup>32</sup> Dovětek „pokud zákon nestanoví něco jiného“ neznamená, že absolutní práva nejsou vždy absolutní, ale že absolutní práva působí vůči každému, ovšem ten, kdo k tomu má právní důvod, do nich může zasahovat.

### 3.3. Omezení vlastnického práva

Jak bylo řečeno v první kapitole, z povahy věci není vlastnictví neomezené. Zákon stanovuje meze vlastnického práva (ust. § 1012 ObčZ). Svoboda vlastníka, jako jeho autonomie vůle, je omezena minimálně právním řádem, smlouvou, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci a musí přitom šetřit práva jiných osob.<sup>33</sup> Ze zvláštních předpisů a ze zákazu zneužití práva mu plynou povinnosti, viz čl. 11 LZPS, ust. § 1012 ObčZ.<sup>34</sup>

Vlastník může být ve svém výkonu vlastnického práva omezen, popřípadě může svých práv pozbýt.

Omezení můžeme lišit dle povahy na vnitřní (imanentní) a vnější (*ad hoc*) omezení. Imanentní omezení bez dalšího vycházejí přímo z definice vlastnictví. Lze je tedy odvodit z obecného principu, že vlastnictví zavazuje. Omezení *ad hoc* nevyplývají z povahy vlastnictví. Vlastník si taková omezení stanoví sám, nebo mu jsou uloženy soudem, výjimečně zákonem.<sup>35</sup>

Omezení lze dále rozlišovat dle způsobu vzniku na zákonná, uložená orgánem veřejné moci, nebo taková, která jsou založena na právním jednání.<sup>36</sup>

---

<sup>32</sup> SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 10. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 9788074008856.

<sup>33</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 68. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>34</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, s. 44. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103.

<sup>35</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 109. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>36</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 109. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

Vlastnictví se zpravidla omezuje tím, že zakládá povinnost vlastníka nemovitosti něco nekonat, tzn. něco opomenout (*omittere*) nebo strpět (*pati*). Výjimečně může ukládat povinnost vlastníka něco konat.<sup>37</sup>

### 3.4. Věcná břemena

Věcná břemena představují soubor právních předpisů, jež omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby. Omezující aspekty využitelnosti vlastního majetku se v právním rámci projevují jako povinnost trpět nebo zdržet se specifického jednání (ust. § 1257 odst. 1 ObčZ) anebo jako povinnost něco dát či vykonat (ust. § 1303 odst. 1 ObčZ).<sup>38</sup> S ohledem na charakter věcných břemen se uplatní ustanovení § 976 ObčZ, vztahující se na jejich absolutní povahu, ustanovení § 977 ObčZ, které je taxativně vymezují, či ustanovení § 978 ObčZ, stanovující jejich kogentnost. Věcná břemena zatěžují věci movité i nemovité.

Jak uvádí Nejvyšší soud: „*Rozhodnutí o zřízení věcného břemene je rozhodnutím konstitutivním, neboť zřizuje hmotněprávní vztah.*“<sup>39</sup> K zásahu je třeba ustanovení zákona. Analogická aplikace práva je v takových případech vyloučena. Jelikož aplikace soukromého práva není nezávislá na uplatnění práva veřejného, vyplývají z veřejnoprávních předpisů veřejnoprávní omezení nazývaná tzv. legální věcná břemena. Omezují vlastníka nemovitostí přímo ze zákona a v případě kolize má legální věcné břemeno přednost před oprávněním soukromoprávním. Věcné břemeno nemůže soud, natož soukromá osoba, zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy.<sup>40</sup>

Vlastnická omezení ve formě věcných břemen jsou jak svou podstatou, tak účelem, historicky spojena s dalšími omezeními vlastnického práva, konkrétně s právem sousedským. A to z důvodu, že se často týkají pozemků, staveb a osob sousedících, sloužíce především k řešení těchto sousedských vztahů.<sup>41</sup> Řešení jakéhokoli problému týkajícího se sousedských práv je vždy možné

---

<sup>37</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 109. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>38</sup> FIALA, Josef. Věcná břemena. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

<sup>39</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

<sup>40</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 03. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006.

<sup>41</sup> KABELKOVÁ, Eva. § 1257: vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 18-19. ISBN 978-80-7400-461-2.

prostřednictvím uzavření smlouvy o zřízení služebnosti nebo reálného břemene. Právní úprava formou služebnosti bude pravděpodobně lépe odpovídat všem relevantním okolnostem nutným k efektivnímu řešení problému pro obě smluvní strany. Navíc věcné břemeno umožňuje dlouhodobé řešení i pro následující generace.<sup>42</sup>

Práva, která odpovídají věcným břemenům, jsou buď spojena s vlastnictvím konkrétní věci, nebo náleží určené osobě.<sup>43</sup> V určení oprávněného subjektu spočívá základní rozlišení věcných břemen na:

- věcná břemena *in rem*;
- věcná břemena *in personam*.

U věcných břemen *in rem* je oprávněným subjektem vždy vlastník věci, jehož zájmy budou uspokojovány. Tyto zájmy souvisí s objektivní možností realizace užité hodnoty věci. Změna vlastníka ve vztahu k existenci věcného břemena *in rem* není právně relevantní a subjektem práva korespondujícího věcného břemene se stává sukcesor původního oprávněného. Zpravidla jsou věcná břemena *in rem* trvalého charakteru a časově neomezená. Naopak v případě věcných břemen *in personam* je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a právo svědčí pouze jemu, proto je existence věcného břemene spojena s existencí oprávněného subjektu. Uspokojují se zájmy individualizovaného subjektu.

Jiné dělení věcných břemen spočívá v důrazu na rozdíly v povinnosti zavázané osoby:

- věcná břemena s povinností konat;
- věcná břemena s povinností zdržet se;
- věcná břemena s povinností trpět.

V případě věcných břemen s povinností konat je vlastník zatížené věci povinen jednat ve prospěch oprávněné osoby, buď individuálně identifikované, nebo osoby, která vlastní jinou věc. Oprávněná osoba má výhodu v tom, že povinný

---

<sup>42</sup> KABELKOVÁ, Eva. § 1257: vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 20-21. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>43</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 110. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

poskytuje konkrétní plnění, převážně ve formě úkonů, přestože v současnosti nabývá na důležitosti poskytování finančních či naturálních dávek. Věcná břemena s povinností zdržet se omezují chování vlastníka, které by jinak vyplývalo z jeho vlastnického práva, a omezují vlastníka ve využití užitné hodnoty věci. U věcných břemen s povinností trpět je vlastník věci povinen snášet jednání oprávněné osoby. Tímto jednáním osoba přímo a aktivně využívá užitné hodnoty věci.

Občanský zákoník upustil od dřívějšího zjednodušeného monismu věcných břemen zavedeného v roce 1950 a klasifikuje věcná břemena dle dualistického rozdělení následovně na:

- služebnosti;<sup>44</sup>
- reálná břemena.<sup>45</sup>

#### 3.4.1. Služebnosti

Už římské právo stanovilo specifická pravidla pro služebnosti, která poskytla základní rámec pro definici služebnosti ve všech právních řádech.<sup>46</sup>

Věcná břemena zatěžující povinného ke kvalifikované pasivitě nazýváme služebnosti. Postihují vlastníka věci tím, že se musí ve prospěch jiného něčeho zdržet (*omittere*) nebo něco strpět (*pati*).<sup>47</sup> Vlastník věci nemá žádnou povinnost konat. Je pouze povinen strpět omezení formou věcného práva a umožnit využití služebné věci ku prospěchu jiné osoby. Výsledkem je zatížení věci v podobě služebnosti.

Občanský zákoník nazývá zatíženou věc jako věc služebnou; oprávněnou věc jako věc panující. Pokud je služebnost spjata s konkrétní osobou, o panující věci nehovoříme. Na první pohled se zdá, že jsou oprávněny nebo omezeny samotné nemovitosti, ale ve skutečnosti se jedná o práva a povinnosti jejich vlastníků.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Viz ust. § 1257–1302 ObčZ.

<sup>45</sup> Viz ust. § 1303–1308 ObčZ.

<sup>46</sup> KABELKOVÁ, Eva. § 1257: vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 3. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>47</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 201. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>48</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 111. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

V případě služebností se lze setkat s určitou komplikací v prvním ustanovení § 1257 ObčZ, kde je stanoveno, že služebnost může omezit vlastníka věci ve prospěch jiného. Nicméně druhý odstavec tohoto ustanovení poskytuje výjimku, kdy vlastník může zatížit svůj vlastní pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Kindl uvádí, že v tomto konkrétním případě není služebnost omezením ve prospěch jiného vlastníka, ale spíše omezením ve prospěch samotného vlastníka, respektive by byla omezením, pokud by to občanský zákoník dovolil.<sup>49</sup> Oproti tomuto názoru stojí názor Kabelkové, která tvrdí, že i při totožnosti vlastníka pozemků služebného a panujícího může dojít k platnému vzniku služebnosti.<sup>50</sup>

Dle ustanovení § 489 ObčZ jsou věcná břemena věcmi, přičemž služebnosti a reálná břemena zatěžující nemovitosti jsou věcmi nemovitými. Z oprávnění k věcem nemovitým je možné kategorizovat samostatné služebnosti. Dle ustanovení § 1265 ObčZ je oprávněným z věcného břemene buď určitá osoba, tzv. osobní služebnost, nebo každý vlastník určité nemovitosti, tzv. pozemková služebnost.

Pozemková služebnost působí nejen *ad rem*, ale i na straně subjektu oprávněného. Nelze ji spojit s jiným panujícím pozemkem. Aby se jednalo o pozemkovou služebnost, musí kromě služebné věci existovat i věc panující. Panující věcí je buď stavba, jako věc samostatná, nebo pozemek, jehož součástí je stavba vyžadující oporu.

Mezi pozemkové služebnosti se řadí: služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, právo na svod dešťové vody, právo pastvy, služebnost okapu, rozlivu, stezky, průhonu a cesty.

Osobní služebnosti působí *ad personam*, vážou se na určitou osobu, kdy oprávnění není určeno vlastnictvím k určité věci. Výhody plynoucí ze služebnosti požívá každý vlastník, tedy právo věcného břemene služebnosti přechází na každého jejího nabyvatele, jelikož není zřízena k panující věci, ale ve prospěch

---

<sup>49</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 202. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>50</sup> KABELKOVÁ, Eva. § 1257: vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 23. ISBN 978-80-7400-461-2.

fyzické či právnické osoby. Práva jsou spjata s touto osobou a nelze je převádět na jiného.

V případě osobních služebností se jedná o právo užívání, nebo-li právo užívat cizí věc pro svoje potřeby a potřeby své domácnosti, a právo požívání, tj. právo brát i plody a užítky, či právo věc pronajmout.

Občanský zákoník umožňuje zakládání i jiných taxativně nespécifikovaných služebností, přičemž při jejich zřízení bude klíčové, jak bude definován jejich obsah a rozsah na základě dohody mezi smluvními stranami. Není vždy zaručeno, že takové vymezení bude dostačující. Obecně platí, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší.<sup>51</sup> Obsah plyne příznačně z právního jednání, kterým služebnost vznikla. Posouzení rozsahu a obsahu lze i na základě místní zvyklosti neboli jistého ustáleného způsobu chování v určitém místě a čase. „*Jde vlastně o určitá pravidla a zásady jednání, jež jsou součástí tzv. dobrých mravů a jsou v souladu s těmito mravy.*“<sup>52</sup>

Služebnosti se nabývají taxativním výčtem možností, kterými jsou: smlouva, porřízení pro případ smrti, vydržení, zákon a rozhodnutí orgánu veřejné moci v případě, že to zákon připouští.

V případě, že je služebnost zřízena smlouvou, může být zřízena samostatně, nebo může být součástí např. smlouvy kupní či smlouvy darovací. Je na vůli stran, zda se tak stane za úplatu či nikoliv.<sup>53</sup> Na druhou stranu, pokud je služebnost zřízena rozhodnutím orgánu veřejné moci, musí být náhrada poskytnuta vždy. Důležité je vymezení obsahu a rozsahu ujednání smluvních stran, jak bylo zmíněno výše. Vzájemná práva a povinnosti by měly být vyjádřeny určitě a srozumitelně. Vzhledem k tomu, že podstatné množství služebností zatěžuje nemovité věci, vyžaduje zákon pro vznik služebnosti její zápis do veřejného seznamu, který má pro tyto služebnosti konstitutivní účinek. Pro ostatní platí, že služebnost vzniká účinností smlouvy.

---

<sup>51</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002.

<sup>52</sup> KABELKOVÁ, Eva. § 1258: obsah a rozsah služebnosti. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 29. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>53</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

Orgán veřejné moci zřizující služebnost rozhodnutím má nejen právo takto služebnost zřídit, ale i zasahovat do výkonu již vzniklé služebnosti v zákonem stanovených případech. Kromě soudu mohou jednat i správní orgány.<sup>54</sup>

Vznik věcných břemen ze zákona, tedy *ex lege*, nastává okamžikem, který stanoví zákon. Nelze vyvodit, že takové věcné břemeno vzniká účinností zákona. Nejvyšší správní soud k otázkám vzniku věcných břemen obsažených ve správních předpisech dovedl, že nejde o klasický druh věcných břemen, ale o zvláštní instituty svého druhu.<sup>55</sup> Jiný názor zastává Ústavní soud, který říká, že věcná břemena zřízená zákonem mají specifický režim upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byly zřízeny; nelze přehlédnout, že představují i významný prvek soukromoprávní. V případě nedostatku zvláštní právní úpravy lze bez omezení použít obecnou soukromoprávní úpravu v občanském zákoníku.<sup>56</sup>

Služebnosti lze sjednat na dobu určitou i neurčitou. Strany se mohou dohodnout na omezení trvání služebnosti buď na konkrétní období stanovením přesného časového rámce, např. 10 let, nebo vázáním jejího ukončení na splnění určité podmínky, např. právo cesty, než bude vybudována veřejná komunikace.

Služebnost zaniká rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo ze zákona. Kromě toho je možné, aby služebnost zanikla dohodou mezi vlastníkem panující a služebné věci nebo osobou oprávněnou z osobní služebnosti. Pokud zaniká služebnost smlouvou, je třeba provést vklad do veřejného seznamu.<sup>57</sup>

Pozemkové služebnosti nezanikají změnou vlastníka panující či služebné věci, ani v situaci, kdy vlastník obou výše zmíněných věcí je jednou a tou samou osobou. Osobní služebnosti zanikají smrtí oprávněné fyzické osoby. Pokud byla služebnost rozšířena na dědice, jsou jimi dědicové první třídy, tj. děti, manžel či manželka. V případě právnické osoby platí, že služebnost je vázána na jejich existenci a není možné, aby služebnost přešla po zániku právnické osoby na

---

<sup>54</sup> SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C.H. Beck, 2006, s. 27. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0.

<sup>55</sup> Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.

<sup>56</sup> Viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. 134/2005.

<sup>57</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 118. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

právního nástupce. Pokud slouží služebnost provozu obchodního závodu, nezaniká jeho převodem nebo přechodem.

„Oprávnění ze služebnosti podléhá promlčení.“<sup>58</sup> Za prvé může dojít k situaci, kdy se služebnost zapsaná do veřejného seznamu promlčí, jelikož není vykonána oprávněným po dobu deseti let, a povinný nijak tomuto výkonu nebrání. Za druhé, pokud je možné vykonat služebnost zapsanou do seznamu zřídka, minimálně třikrát, a oprávněný tohoto práva nevyužije, dochází k prodloužení lhůty, dokud oprávněný nevyužije jedné ze tří příležitostí.<sup>59</sup> Pokud povinný brání výkonu služebnosti a oprávněný po dobu tří let nevznese výhradu, vydrží povinný služebnost a ta fakticky zanikne.

### 3.4.2. Reálná břemena

Věcná břemena charakteristická pro aktivitu povinného jsou nazývána reálná břemena. Tato věcná práva k věci cizí zavazují vlastníka věci tím, že ve prospěch oprávněného plní neboli něco dává (*dare*) nebo koná (*facere*). Hlavní rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny je tedy v druhu povinnosti.

„Reálné břemeno připomíná zástavní právo, ale je zároveň spojeno s povinností plnit.“<sup>60</sup> Vlastník věci v postavení dlužníka je zavázán ve prospěch oprávněného něco konat, něco mu dát. Zatížená věc tak svou hodnotou zajišťuje splnění vlastníkovy povinnosti. Charakter plnění je opakovaný, ale nevyžaduje se, aby dávky byly stejné nebo dokonce pravidelné. Plnění lze poskytovat bezplatně, nebo za úplatu. Dle ust. § 633 odst. 2 ObčZ platí, že se právo na plnění promlčuje po tříleté promlčecí době.

Reálným břemenem lze postihnout jen věc evidovanou ve veřejném seznamu,<sup>61</sup> např. pozemky či stavby, které nejsou součástí pozemku, jednotky, právo stavby.<sup>62</sup>

---

<sup>58</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 112. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

<sup>59</sup> Ust. § 632 ObčZ.

<sup>60</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 223. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>61</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 110. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

<sup>62</sup> Ust. § 1303, § 3055 odst. 1, § 1159, § 1242 ObčZ.



Reálné břemeno může vzniknout prostřednictvím právního aktu, běžně uzavřením smlouvy nebo eventuálně pořizemím pro případ smrti. Jeho vznik se následně zaznamenává v katastru nemovitostí. Dále může reálné břemeno vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Jak tomu je i u služebností, reálné břemeno lze zřídit na dobu časově omezenou konkrétním datem, nebo na dobu časově neomezenou, a to za podmínky, že se vlastník zatížené věci může z povinnosti vyvázat, tzv. vykupitelnost.

Zánik reálných břemen odpovídá zániku institutu služebností. Výjimkou je pouze možnost zániku splněním či výkupem, pokud bylo dohodnuto jednorázové plnění nebo konečný počet dávek.

### 3.5. Právo stavby

Zásada *superficies solo cedit* je jednou z významných zásad v občanském zákoníku v rámci nemovitostního práva. Podle této zásady, jak již bylo ostatně řečeno výše, je vlastník pozemku vlastníkem staveb na svém pozemku.<sup>63</sup> Výjimku z tohoto obecného principu představuje zvláštní věcné právo: právo stavby. Jedná se o případy dle ust. § 1240 odst. 1 ObčZ, kdy jiná osoba, než je vlastník, má na povrchu nebo pod povrchem pozemku právo zatížit pozemek stavbou a zároveň taková stavba není součástí pozemku. Nejedná se tedy o stavbu neoprávněnou.

Z důvodu, že se stavba stala součástí pozemku a sdílela tak jeho osud, bylo nutné zaopatřit situace, kdy tomu tak není, aby pro zřizovatele stavby neměl stav fatální následek. Zásada *superficies solo cedit* by totiž fakticky znemožnila stavět na cizím pozemku, respektive stavět na něm s ohledem na následky vlastnických vztahů. Do určité míry se zde vyskytuje závazkové právo, přesto však práva takto nabytá by nebyla právy věcnými a nepůsobila by vůči všem.<sup>64</sup>

Koncept práva stavby byl znám již v antickém právu římské říše pod označením *superficies*. V důsledku návratu občanského zákoníku k zásadě

---

<sup>63</sup> Viz ust. § 1084 odst. 1 ObčZ.

<sup>64</sup> KINDL, Milan. In: *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 197. Právní praxe. ISBN 9788074005640.

*superficies solo cedit* nastala potřeba úpravy právních ustanovení umožňujících osobě vlastnit stavbu na cizím pozemku, ať už na jeho povrchu nebo pod ním.<sup>65</sup>

Právo stavby je právní vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. Stavebníkem je osoba, které náleží prospěch ze zřízení práva stavby. Tento pojem zná i právo správní, avšak je využíván jen pro potřeby veřejnoprávních zákonů. Nic nebrání použití stejného pojmenování pro oblast soukromoprávní, jelikož si pojmy neodporují a osoby takto označené jsou osobami rozdílnými. Stavebníkovi zaručuje právo stavby právní jistotu věcného práva evidovaného ve veřejném seznamu, konkrétně v katastru nemovitostí. Stavebník má zároveň také jistotu, že bude moci po dohodnutou dobu stavbu užívat jako její vlastník. Naproti tomu vlastníku pozemku zůstává zachováno jeho vlastnické právo k pozemku a s tím spojená kontrola nad stavbou a stavebníkem, jakož i právo na vypořádání v případě, že právo stavby zanikne.<sup>66</sup>

Právo stavby je svou povahou věc nemovitá, jehož součástí je stavba, která vyhovuje a odpovídá právu stavby. Jedná se o věc nemovitou i přes fakt, že práva jsou věcmi nehmotnými. Právo stavby představuje dle ust. § 1242 ObčZ samostatný právní titul pro možnost vystavět stavbu na pozemku náležejícímu jiné osobě. Z právního hlediska je tak toto právo se stavbou neoddělitelné. Stavba, kterou stavebník vytvoří na pozemku v rámci jeho práva, se však nestane integrovanou součástí tohoto pozemku ani samostatnou věcí.<sup>67</sup> Lze s ním samostatně nakládat, např. smluvně převádět, zatížit zástavním právem aj. Nemá význam, jestli se jedná o stavbu již vytvořenou nebo dosud nevybudovanou, plánovanou, ale vždy se musí jednat o stavbu jako celek, neboť právo stavby nelze zřídit jen k části stavby, např. k jednotlivým podlažím.

Právo stavby lze zřídit smlouvou, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud tak stanoví zákon.

---

<sup>65</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 155. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>66</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BÍČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 107. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

<sup>67</sup> ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. Česká advokátní komora v Praze, 2014, **2014**(12), 37-43 [cit. 2024-03-12]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA\\_12\\_2014\\_web.pdf](https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA_12_2014_web.pdf).

Smlouvou i rozhodnutím orgánu veřejné moci vzniká právo stavby až zápisem do katastru nemovitostí jako veřejného seznamu. Pro smlouvu je obligatorní písemná forma. Pokud si strany ujednají dodatky, nebo se dohodnou na zrušení práva, je třeba dodržet stanovenou formu. Kromě projevu vůle, jako jednoho z obligatorních znaků smlouvy, bude smlouva obsahovat označení pozemku, vymezení stavby, dobu trvání práva stavby a výši úplaty. Právo stavby lze zřídit i v momentě, kdy ještě neexistuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Požadavek je zde kladen na důkladný popis stavby. V případě, že by byla postavena stavba odlišná od té, která odpovídá specifikacím smlouvy, pravděpodobně by nebyla součástí práva stavby. Vytvořila by se složitá právní situace, protože není jasné, jaký by byl právní režim této stavby. Stavba, která nesplňuje požadavky smlouvy, by nemohla být ve vlastnictví stavebníka, protože by zde chyběl platný právní základ. Převládala by zde tendence stavbu pokládat za součást pozemku, a tím by přešla do majetkové sféry vlastníka. Tato právní situace není explicitně vyřešena odpovídajícími zákony.<sup>68</sup>

Vydržením lze nabýt právo stavby, pokud osoba po určitou dobu právo užívá a jedná, jako by právo měla, ale ve skutečnosti jej nemá. Držba musí být řádná, poctivá a pravá.

Na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci vzniká právo stavby, které má oporu ve veřejnoprávním předpise. Současné právní předpisy tento způsob nabytí více neupravují.

Stavebník je povinen starat se o stavbu tak, aby byla v dobrém stavu. Kromě toho si ale smluvní strany mohou také ujednat právo zbourat stavbu či povinnost souhlasu vlastníka pozemku k některému jednání se stavbou, ať už faktickému, tak právnímu. Vlastník pozemku nemůže nesouhlasit s jednáním, která mu nejsou na újmu.

Vlastník pozemku má právo předkupní k právu stavby a stavebník má předkupní právo k pozemku.

---

<sup>68</sup> ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. Česká advokátní komora v Praze, 2014, **2014**(12), 37-43 [cit. 2024-03-12]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA\\_12\\_2014\\_web.pdf](https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA_12_2014_web.pdf).

Toto právo lze zřídit jak bezplatně, tak za úplatu, která může mít podobu jednorázové platby nebo opětovné dávky (jedná o tzv. stavební plat).

Právo stavby lze zřídit jen jako právo dočasné, nejdéle na dobu 99 let.<sup>69</sup> Omezuje se maximální doba trvání, ale minimální nikoliv. Strany mohou trvání práva prodloužit, pokud byla smlouva zřízena na dobu kratší než 99 let. Z vyjádření občanského zákoníku ale není jasné, zda je možné překročit i dobu maximální. Stranám totiž nic nebrání tomu, aby po uplynutí smlouvy s maximální dobou uzavřely novou smlouvu o zřízení práva stavby.

Právo stavby zaniká dohodou stran o jeho zrušení. Zánikem práva se stavba stává součástí pozemku. Jelikož má stavba dvojí právní režim – součást práva stavby a nemovitá věc – zánikem stavby právo stavby nezaniká, zpravidla zaniká pouze nájem. Na druhou stranu zánikem práva stavby dochází ke změně vlastnického práva ke stavbě, zpravidla nájem nezaniká. Při zániku práva stavby dává vlastník pozemku stavebníkovi za stavbu náhradu, není-li ujednáno jinak. Tato povinnost se vztahuje pouze na zánik v důsledku uplynutí doby. Náhrada se rovná polovině hodnoty stavby v době zániku práva, což představuje tzv. obvyklá cena, není-li ujednáno jinak.

Občanský zákoník upravuje v ust. § 1248 ještě zvláštní institut zřeknutí se práva stavby. V případě, že se stavebník zřekne práva stavby, může vlastník pozemku převést právo na sebe nebo na jinou osobu, na dobu neuplynulou. Právo stavby tak nezanikne.

*„Hlavními motivy pro zřízení práva stavby budou (kromě neochoty prodat pozemek stavebníkovi) zřejmě důvody ekonomické, kdy zpravidla odpadá nezbytnost okamžité investice do koupě pozemku.“<sup>70</sup>*

### **3.6. Zástavní právo**

Občanský zákoník upravuje zástavní právo, jako právo absolutní majetkové, v ustanoveních § 1309–1394. Zástavní právo je spjato se zástavou, nikoli s osobou

---

<sup>69</sup> Viz ust. § 1244 ObčZ.

<sup>70</sup> ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. Česká advokátní komora v Praze, 2014, **2014**(12), 37-43 [cit. 2024-03-12]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA\\_12\\_2014\\_web.pdf](https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA_12_2014_web.pdf).

zástavce. Tím zákonodárce řadí toto právo mezi práva věcná, jedná se o zajištění věcněprávní povahy působící vůči neurčitému počtu neurčitých osob (*erga omnes*).

Podstatu pojmu lze nalézt v ustanovení § 1309 odst. 1 ObčZ, které říká, že při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění uspokojit se zpeněžením zástavy do určité ujednané výše, nebo do výše pohledávky s příslušenstvím, pokud dlužník dluh řádně a včas nesplní, neboli v době dospělosti dluhu jej nevyrovná.

*„V hypotéze normy uvedené v ust. § 1309 odst. 1 ObčZ se projevuje akcesorický charakter zástavního práva: není-li zde dlužníkov dluhu, jenž je splatný, věřiteli právo na uspokojení ze zástavního práva nevznikne.“<sup>71</sup>*

V obecné rovině zástavní právo zajišťuje dluh neboli pohledávku. Jedná se o oprávnění, které zajistí záruku, trvalý a výlučný vztah osoby k věci. Tento právní institut zajistí povinnost vlastníka věci strpět, aby zástavní věřitel dosáhl uspokojení ze zástavy. Zástavní právo zajišťuje zástavnímu věřiteli ochranu obdobnou ochraně vlastníka proti každému, kdo by jej mohl při výkonu ohrozit. *„Zástavní věřitel zásadně nenese zvýšené kreditní riziko osobního dlužníka a poskytovatele zajištění.“<sup>72</sup>* Oprávnění vznikne výlučně věřiteli, přestože se nemusí zástavního jednání účastnit, musí v době jednání existovat. Z toho vyplývá, že zástavní právo nelze zřídit ve prospěch nenarozených potomků.

Ve vztahu k zástavnímu právu jmenuje občanský zákoník následující subjekty s jednotlivými právy a povinnostmi. Osoba, které svědčí zástavní právo, je zástavním věřitelem. Osoba povinná ze zástavy, vlastník zástavy, je označována zástavním dlužníkem. Zástavce je osoba, která uzavírá se zástavním věřitelem smlouvu. Osoba, jejíž dluh je zástavou zajištěn, je nazývána osobním dlužníkem. Zástavce a zástavní dlužník jsou v podstatě tatáž osoba, ale nemusí tomu tak být

---

<sup>71</sup> HAMPL, Ondřej. § 1309: Povaha zástavního práva; zákaz jeho zřízení. In: PETROV, Jan, Michal, VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1290. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>72</sup> HAMPL, Ondřej. § 1309: Povaha zástavního práva; zákaz jeho zřízení. In: PETROV, Jan, Michal, VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1289. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

v každém případě. Proto zákon rozlišuje osoby v pojmosloví i v rozdělení jejich práv a povinností.<sup>73</sup>

Předmětem zástavního práva je lidské chování spočívající v předání určité věci (*dare*), konání činnosti (*facere*), strpění chování (*pati*), zdržení se chování (*ommittere*). Vedle předmětu v podobě lidského chování je zde zástava, na kterou je takové chování zaměřeno.

Dle ust. § 1310 odst. 1 ObčZ je stanoveno, že zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. Lze hovořit o všem, co je rozdílné od osoby, za podmínky, že slouží k uspokojení zástavního věřitele. Zástava tedy může představovat jakoukoliv hodnotu, která slouží jako předmět právního obchodu. „*Vlastník věci může dát do zástavy i její ideální část – může tedy zastavit spoluvlastnický podíl na věci, kterou vlastní celou.*“<sup>74</sup> Zástavní právo je možné zřídit i k věci, ke které zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo až v budoucnu. Pokud se věc zapisuje do veřejného seznamu, je k zapsání zástavního práva potřeba souhlasu vlastníka, což platí na základě ust. § 1310 odst. 2 ObčZ. Cizí věc, jakožto zástava, může být zastavena zástavcem pouze se souhlasem vlastníka.<sup>75</sup> Jednal-li zástavce bez souhlasu, vznikne zástavní právo v momentě, kdy je věc odevzdána věřiteli a ten ji přijal v dobré víře. Lze zastavit i pohledávku, ale poté náleží zástavnímu věřiteli i každé právo pohledávku zajišťující.

Zákonodárce v ust. § 1349 ObčZ uvádí, že kromě zástavy se zástavní právo vztahuje i na přírůstek, příslušenství, plody a užitky neoddělené od věci. Příslušenstvím se rozumí úrok, úrok z prodlení či náklady spojené s uplatněním pohledávky. Zákon dovoluje rozsah zástavního práva zúžit dohodou stran. Co se plodů a užitků týče, doporučuje důvodová zpráva občanského zákoníku<sup>76</sup> stanovit kogentně, že zástavní právo k nim trvá, pokud nejsou odděleny.

Zástavním právem lze zajistit dluh s konkrétní výší, nebo dluh, u kterého výše v době trvání zástavního práva určena teprve bude. Zástavní právo se vztahuje

---

<sup>73</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>74</sup> HAMPL, Ondřej. § 1310: Zástava. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1292. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>75</sup> Viz ust. § 1343 ObčZ.

<sup>76</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

jak na peněžité, tak nepeněžité dluhy. Ve druhém případě lze dluh zajistit tehdy, kdy lze hodnotu nepeněžitého dluhu vyjádřit v penězích, které by byly náhradním plněním při prodlení.

Obecnou funkcí zástavního práva je zajištění dluhu a jeho příslušenství. V době, kdy dluh doposud nebyl splatný, se jedná o tzv. zajišťovací funkci. Cílem je motivovat dlužníka natolik, aby se nedostal do prodlení s plněním svého dluhu a nedošlo ke zpeněžení zástavy. Druhou základní funkcí je funkce uhrazovací, kdy má zástavní věřitel možnost uspokojit se ze zástavy v okamžiku, kdy dlužník neplnil řádně a včas.

Dalšími principy zástavního práva jsou princip publicity, tj. vyznačení ve veřejném seznamu, princip vysokého stupně jistoty, nebo-li cena zástavy je náhražkou plnění dluhu, princip akcesority, tzn. zástavní právo nerozlučně souvisí s dluhem a funkce preventivní, kdy dochází k zajištění dluhu do budoucna.

Zástavní právo obecně vzniká za předpokladu tří skutečností:

- Existence dluhu – okamžikem vzniku dluhu (akcesorická povaha);
- Existence předmětu (zástava);
- Existence právní skutečnosti (zástavní smlouva, zákon, rozhodnutí orgánu veřejné moci).

Jak bylo uvedeno výše, zástavní právo se zřizuje na základě několika různých právních skutečností.

První právní skutečností je zástavní smlouva. V zástavní smlouvě si strany ujednájí, co je zástava a pro jaký dluh se zástavní právo pořizuje. V případě zajištění ještě nedospělého dluhu se dle ust. § 1312 ObčZ pouze ujedná výše jistiny. Zástava musí být určena jednotlivě. Obecně se písemná forma nevyžaduje, ovšem v některých případech je dokonce nutná forma veřejné listiny. Pro zástavní smlouvu je vyžadována forma veřejné listiny za situace, kdy zástavou je závod nebo jiná hromadná věc, zástava je věc nemovitá nepodléhající zápisu do veřejného seznamu, či pokud zástavní právo k movité věci vzniká zápisem do rejstříku zástav.

Zákon rozlišuje zajištění dospělého dluhu, kdy zástavní smlouva musí dluh označovat, a nedospělého dluhu, kdy postačí uvedení nejvyšší výše jistiny. Jedná

se o jedno z vadných ustanovení občanského zákoníku, které je třeba interpretovat tak, že v zástavní smlouvě musí být označena zástava, dluh a nejvyšší výše jistoty, do které se zajištění poskytuje. Podpisy smluvních stran se musejí nacházet na téže listině.

I přesto, že smluvní strany mají dle aktuální právní úpravy dispoziční právo při sjednávání obsahu smlouvy, zákon stanoví limity pro sjednání některých ujednání. Výčet zakázaných ujednání je taxativně obsažen v ustanovení § 1315 ObčZ. Jedná se o ujednání, která by mohla poškodit jednu ze stran, a kvůli tomu je jim poskytována nutná ochrana. Dochází k rozlišení mezi ujednáními, která jsou zakázána úplně a ujednáními, která jsou zakázána po dobu před dnem splatnosti zajištěné pohledávky. Zakazují se ujednání, podle kterých dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit. Po dobu, než se zajištěný dluh stane splatným, se zakazuje ujednat oprávnění zástavního věřitele domáhat se uspokojení ze zástavy, zpeněžit libovolným způsobem zástavu nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu ponechat nebo brát ze zástavy plody nebo užitky.

Skutečnost, že zástava má jinou hodnotu, větší či menší, než je hodnota zajištěného dluhu, nebude působit neplatnost zástavní smlouvy. Výjimkou jsou pouze případy zajištění spotřebitelských úvěrů, při kterých vzniká zcela zjevný nepoměr mezi zástavou a zajišťovanou pohledávkou.<sup>77</sup>

Druhou právní skutečností je vznik zástavního práva ze zákona, například zápisem zástavního práva do veřejného seznamu u věcí zapisovaných v tomto seznamu, zápisem do rejstříku zástav u věcí nezapisovaných do katastru nemovitostí, nebo odevzdáním movité věci či cenného papíru zástavnímu věřiteli. Obecně platí, že k věcem zapsaným do veřejného seznamu vzniká zástavní právo zápisem do tohoto seznamu.

Třetím důvodem vzniku zástavního práva je rozhodnutí orgánu veřejné moci. Právo vzniká vykonatelností rozhodnutí, ledaže je stanovena doba pozdější (ust. § 1342 ObčZ). Takto vzniklé právo se zapíše do rejstříku zástav nebo do katastru nemovitostí.

---

<sup>77</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 4. 2009, sp. zn. 21 Cdo 1425/2008.



Obsahem zástavního práva jsou práva a povinnosti subjektů zástavního právního poměru, které se mění dle druhu dluhu, tj. v závislosti na tom, zdali je dluh dospělý, či nikoli.

Zástavní dlužník má právo disponovat se zástavou, tj. zcizit, užívat, přivlastňovat si plody, pokud ji má u sebe. Pokud má zástavu u sebe zástavní věřitel, je na něj kladena povinnost o ni pečovat s péčí řádného hospodáře. Zástavní věřitel v postavení poctivého držitele zástavy má povinnosti schovatele. S touto povinností souvisí právo na náhradu nákladů s péčí spojených. Zástavní dlužník má povinnost zdržet se všeho, co by zástavu zhoršilo a způsobil by tak újmu věřiteli. Vše plní ještě před dospělostí dluhu. Zástavní věřitel má právo vůči zástavnímu dlužníkovi žádat doplnění zajištění.

K dalším právům věřitele patří domáhat se po dospělosti dluhu uspokojení ze zástavy, pokud dlužník nesplnil dluh řádně a včas.

Ustanovení § 1350 ObčZ uvádí, že zánikem zástavy zaniká zástavní právo. Pokud zaniká dluh, zaniká i zástavní právo, a to na základě akcesorické povahy dluhu (ust. § 1376 ObčZ). Existují situace, kdy dluh trvá, ale právo již zaniklo: zanikla-li zástava, zástavní věřitel se vzdal zástavního práva, zástavní věřitel vrátil zástavu zástavci, zástavce nebo zástavní dlužník složil cenu zastavené věci či uplynutím doby, na kterou bylo právo zřízeno.

Jak již bylo řečeno, v první řadě zaniká zástavní právo zánikem zajištěného dluhu. Není důležité, jakým způsobem dluh zanikl. Dále zástavní právo zanikne v momentě, kdy osoba zástavního věřitele a zástavního dlužníka splynou. V neposlední řadě může zástavní právo zaniknout jeho vzdáním se, které je uskutečňováno dohodou mezi subjekty, nikoli jednostranným právním jednáním.

Pokud je zástava převedena na základě zástavní smlouvy či v rámci běžného obchodního styku při podnikání, zaniká zástavní právo nezapsané ve veřejném seznamu. Zástavní právo zapsané do veřejného seznamu lze na návrh zástavního věřitele vymazat.

Zástavní právo lze promlčet, ale ne dříve než pohledávku odpovídající zajištěnému dluhu. Pro takové promlčení není stanovena zvláštní lhůta. Promlčecí lhůta je u zástavního práva v délce trvání tří let. Počíná běžet okamžikem, kdy

mohlo být zástavní právo vykonáno poprvé, tedy okamžikem, kdy nebyl zajištěný dluh splněn řádně a včas.

Zástavní právo nemusí být jen právem věřitele uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy. Alternativním řešením může být využití práva ponechat si zástavu za podmínek uvedených v ust. § 1315 odst. 2 ObčZ *a contrario*, nebo jiná dohoda stran o formě uspokojení zástavního věřitele,<sup>78</sup> a to typicky při zohlednění limitů v ustanovení § 1315 odst. 2 písm. c) ObčZ.<sup>79</sup>

Zástavní věřitel má na výběr tedy hned několik možností, jak se uspokojit, jakmile je zajištěný dluh dospělý. Jednak způsobem, na kterém se písemně dohodl se zástavcem nebo zástavním dlužníkem, nebo výtěžkem zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě, soudním prodejem, nebo z prodeje zástavy dle zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních. Zástavní věřitel může sám po společné domluvě po dospělosti dluhu s dlužníkem zpeněžit zástavu tzv. privátním prodejem. Před dospělostí lze tuto dohodu provést v případě, že je cena zástavy objektivizována.

Ať už se věřitel uspokojí z pohledávky jakkoliv, vždy jeho pohledávka v důsledku realizace zástavního práva zcela nebo zčásti zaniká.

### **3.7. Zadržovací právo**

Dalším z prostředků pro zajištění dluhu<sup>80</sup> je zadržovací právo neboli právo retenční. Stejně tak jako zástavní právo spadá pod instituty věcněprávní povahy a stejně tak jako vlastnické právo má rysy absolutního majetkového práva působící *erga omnes*.

Jak sám uvedl Ústavní, soud ochrana majetkových vztahů má být uskutečňována primárně prostředky občanského a obchodního práva, teprve pokud je ochrana neúčinná a intenzita porušení dosáhne stupně společenské nebezpečnosti, přichází trestní represe jako prostředek *ultima ratio*. Zadržení cizí věci za účelem zajištění pohledávky nelze pokládat bez dalšího za „přisvojení si cizí věci“ a za zpronevěru ve smyslu ust. § 248 zákona č. 40/2009 Sb. trestního

---

<sup>78</sup> Viz ust. § 1359 odst. 1 ObčZ.

<sup>79</sup> HAMPL, Ondřej. § 1309: Povaha zástavního práva; zákaz jeho zřízení. In: PETROV, Jan, Michal, VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1290. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>80</sup> Viz ust. § 2010 odst. 1 věta první ObčZ.

zákoníku, a to ani v případě, že by nebyly splněny všechny podmínky zadržovacího práva podle občanského zákoníku.<sup>81</sup>

Od vzniku zadržovacího práva do jeho konce je dlužník povinen splnit dluh. V případě nesplnění dluhu se dle ust. § 1395 ObčZ jedná o oprávnění uspokojit věřitelovu pohledávku tím, že věřitel zadrží cizí movitou věc. Jinak řečeno, zadržovací právo je právem povinného vydat cizí movitou věc i zadržet ji k zajištění pohledávky, kterou má vůči té osobě, které je povinen věc odevzdat.<sup>82</sup>

Povaha zadržovacího práva je taková, že se snaží zlepšit právní postavení věřitele tím, že zajišťovacími prostředky zajistí uspokojení pohledávky donucením dlužníka plnit dluh. Proti tomuto principu ale stojí aktuální ust. § 1395 odst. 1 ObčZ, které zadržovacím právem zajišťuje dluh, nikoli jeho plnění. Tím se staví občanský zákoník do rozporu nejen s následujícím ust. § 1398 ObčZ, ale i např. s ustanovením § 195 zákona č. 280/2009 Sb., zákona daňového řádu.<sup>83</sup>

Na základě ust. § 489 ObčZ lze jednat v případě zadržovacího práva pouze s movitou věcí, hmotnou i nehmotnou. Ten, kdo má oprávnění, aby mu byla movitá věc vydána nemusí být jejím vlastníkem.

Zadržovacím právem lze zajistit jak dluh peněžitý, tak nepeněžitý.

Obecně platí, že se zadržovacím právem zajišťuje dospělý dluh. Nedospělý dluh se zajistí například v případech, kdy dlužník prohlásí, že dluh nesplní, nebo pokud je zřejmé, že dlužník dluh nesplní z důvodu okolnosti, která u něho nastala a nemohla být ani nebyla známá při vzniku dluhu. Dochází tak k rozšíření práva věřitele nejen pro případy podání insolvenčního návrhu na majetek dlužníka, ale právě i pro případy vzdání se práva jednostranně, kdy dlužník dluh nezajistil, přestože měl takovou povinnost anebo prohlásil, že není ochoten k plnění. V těchto uvedených případech jde o skutkové okolnosti, představující neochotu dlužníka plnit.

---

<sup>81</sup> Viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. II.ÚS 372/03.

<sup>82</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1069. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>83</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1069. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

Existují případy, kdy vzniká zadržovací právo přímo ze zákona, např. dle ust. § 1447 či ust. § 2429 ObčZ. Převážně má ale zadržení podobu jednostranného neadresovaného právního jednání, tzv. výslovný projev vůle věřitele. O retenci věřitel vyrozumí zákonem stanovenou formou dlužníka, přestože oznámení nemá na vznik zadržovacího práva vliv. Zákon stanovuje i obsahové náležitosti. Formu určuje smlouva mezi věřitelem a dlužníkem. Esencí obsahu je důvod zadržení. Věřitel má právo, nikoli povinnost, mít věc u sebe po celou dobu trvání zadržovacího práva. V zásadě dle ust. § 1397 odst. 2 ObčZ nemá právo věc užívat, ale pokud užívá, potřebuje k tomu předchozího souhlasu dlužníka.

Jednou z povinností věřitele je pečovat o zadrženou věc s péčí řádného hospodáře (péče s vyšší pozorností než u klasického opatrování věci). Má právo na náhradu nákladů, tzv. kustodie, které vynaložil k zachování podstaty věci, nebo k tomu, aby zvýšil její hodnotu.<sup>84</sup> Majetkový prospěch, který by mohl takto věřiteli vzniknout, patří dlužníkovi. Připočítává se k náhradě nákladů vynaložených na péči vůči pohledávce.

Ten, kdo má věc u sebe neprávem, např. pokud ji svémocně odňal násilím, lstí, nebo bez právního důvodu v postavení nálezce, nemůže užívat zadržovacího práva (ust. § 1396 ObčZ). Toto ustanovení vychází ze situací, kdy věc jinak způsobitou k zadržení, zadržet nelze z důvodu, aby byla zaručena ochrana vlastníka. Pokud by věřitel takto protiprávně věc zadržel, právo nevznikne. Praktickým příkladem, kdy nelze užít zadržovacího práva z výše uvedených důvodů, by tedy mohla být situace, kdy pronajímatel zadrží věci nájemce, který má vyklidit byt.<sup>85</sup> Na druhou stranu má pronajímatel retenční právo odlišné od obecného pojetí a dle ust. § 2234 ObčZ může zadržet movité věci nacházející se v pronajaté věci patřící nájemci.

Druhým omezením zadržení movité věci je situace, kdy má věřitel příkaz naložit s věcí způsobem, který se neslučuje s výkonem zadržovacího práva, např. prodej v dražbě.

---

<sup>84</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1077. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>85</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 2. 2011, sp. zn. 21 Cdo 493/2009.

Zadržovací právo není dotčeno ust. § 1014 odst. 1 ObčZ. Následující ustanovení § 1015 ObčZ sice doplňuje ustanovení § 1395 ObčZ ve smyslu gramatického výkladu, ale nejedná se o zúžení dopadu obecného ustanovení. Naopak zdůrazňuje, že zadržovací právo při vzniku škody na cizím pozemku náleží i vlastníku pozemku. Zadržovací právo má v takovém případě přednost před právem vydání movité věci jejímu vlastníku.<sup>86</sup>

Věřitel má dvě možnosti v případě uspokojení své pohledávky. Buď se bude domáhat dlužníkovy plnění po této osobě, anebo se uspokojí ze zadržené věci. Jeho volba bude omezena v případě, že hodnota zadržené věci není k uspokojení pohledávky dostačující. Pohledávku lze částečně uspokojit zpeněžením zadržené věci.

Zánikem zajištěné pohledávky zaniká zadržovací právo *in principio* dle ust. § 1399 písm. a) ObčZ. Z akcesorické povahy dochází k zániku dluhu. Důvodů zániku pohledávky je několik, mezi nejčastější patří: splnění pohledávky, uplynutí doby, dohoda o zániku závazku, započtení, prominutí dluhu, aj. *In fine* zaniká zadržovací právo zánikem tohoto práva dle ust. § 1399 písm. a) – d) ObčZ, v důsledku právních skutečností. Mezi tyto skutečnosti se řadí: zánik zadržené věci, vzdání se práva,<sup>87</sup> trvalé odloučení rozhodnutím věřitele, poskytnutí jistoty. Jak uvádí důvodová zpráva „*Požadavek na souhlas věřitele s poskytnutím jistoty je samozřejmý a vyplývá z konstrukce zajišťovacích smluv*“,<sup>88</sup> proto jej ani zákon dále výslovně neuvádí.

Od zániku je nutné rozlišit promlčení. Na promlčení zadržovacího práva se užije ustanovení o promlčení zástavního práva § 609 a násl. ObčZ stanovující jeho podmínky. Dle ust. § 629 ObčZ jsou obecnou promlčecí lhůtou tři roky, maximální 10 let. Lhůtu lze ovšem zkrátit či naopak prodloužit. Zásadní ustanovení § 615 odst. 1 ObčZ týkající se promlčení zadržovacího práva stanoví, že zadržovací právo se nepromlčí dříve než zajištěná pohledávka.

---

<sup>86</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s.133. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>87</sup> Viz ust. § 560 ObčZ.

<sup>88</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

### 3.8. Použití cizí věci

Občanský zákoník stanoví v ust. § 1037 ObčZ, že ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze použít cizí věc na dobu nezbytně nutnou a v nezbytné míře v případě, že účelu nelze dosáhnout jinak. Takové omezení vlastnického práva je nazýváno materiálním vyvlastněním.<sup>89</sup> Ustanovení poskytuje možnost k omezení vlastnického práva *ad hoc*.

Stav nouze představuje ohrožení života nebo zdraví člověka. Může se jednat o živelné pohromy, kdy dochází k ohrožení nejen zdraví a života osob, ale i jejich majetku. Veřejný zájem a stav nouze nelze definovat na základě rozdělení práva na soukromé a veřejné, a proto záleží na soudcovském uvážení, co lze v jednotlivých případech považovat za veřejný zájem a zda šlo o stav nouze.<sup>90</sup>

Dalším předpokladem pro použití cizí věci, který stanoví zákon, je doba nezbytně nutná. Omezení je tedy dočasné, nikoliv trvalé. Nezbytná doba pro použití vlastnickovy věci je doba potřebná právě a jen pro dosažení účelu použití věci. Po dosažení účelu je věc vrácena vlastníkovu věci bez prodlení.

Slovní spojení „v nezbytné míře“ zákon vnímá jako způsob užití věci, který nejméně zasahuje do její podstaty a funkčnosti. Nedochozí ke snížení její hodnoty.

Následující podmínkou je potřeba posoudit, zda byl splněn účel použití věci, tj. odvrácení nebo zmírnění stavu nouze či naplnění veřejného zájmu, a jak závažný byl hrozící následek. Rovněž musí být brána v potaz situace osoby, která věc použila. Jedná se o aplikaci principu *ultima ratio*, tzn. použití cizí věci až v případě, kdy nelze odstranit nebo zmírnit stav jinými prostředky.

Za použití cizí věci přísluší vlastníkovu věci náhrada dle ust. § 1039 ObčZ. Zohledňuje se doba a míra omezení vlastnického práva. Výše nemůže přesáhnout cenu obecnou v době, kdy je věc použita. V případě, že dojde ke zničení věci jejím použitím, musí být vlastníkovu poskytnuta plná náhrada. Nejedná se o náhradu

---

<sup>89</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. § 1038: Použití vlastnickovy věci ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1048. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří. § 1037: Omezení vlastnického práva - použití cizí věci a vyvlastnění. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 217. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

škody, ale o nárok dle ust. § 1037 ObčZ. Není stanoveno, kdo plní náhradu, ať již obecnou nebo plnou. Obecně lze říci, že se bude jednat o osobu, v jejíž prospěch byla věc použita. V případě naléhavého veřejného zájmu poskytne náhradu stát, obec nebo veřejnoprávní subjekt.<sup>91</sup>

### 3.9. Sousedská práva

Souhrn občanskoprávních norem regulujících sousedské vztahy je označován pod názvem sousedské právo. Tyto právní předpisy platného práva upravují tradiční omezení vlastníka. Jelikož je vlastník oprávněn v rámci právního řádu se svou věcí libovolně nakládat, snadno svým jednáním může zasáhnout i do vlastnického práva jiných. Sousedské právo upravuje i tyto kolizní situace.

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, základy pozitivního práva i pro sousedské vztahy byly položeny v římském právu. Ochranu vlastnického práva v oblasti sousedských vztahů v římském právu zajišťovaly žaloby. Za zmínku stojí jmenovat žalobu regulace vody (*actio aquae pluviae arcendae*), žalobu na ořezání větví a odstranění kořenů (*actio de arboribus cedendi*), nebo záruku proti škodě vzniklé činností souseda na pozemku (*cautio damni infecti*). Nadčasový charakter římského práva je spatřován v tom, že jeho dřívější podoba je chápána a vnímána i v současné době. Původní individualistická koncepce postupně ustupovala před podrobnější regulací právních vztahů mezi sousedy.<sup>92</sup>

Na římské právo navázal ABGB, který původně neobsahoval úpravu sousedského práva a imisí, pouze uváděl, že „*vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím nezasahuje do práv osoby třetí nebo nevybočuje z mezí daných v zákonech k zachování a podpoře blaha obecného*“.<sup>93</sup> Jeho novelizací roku 1916 došlo k úpravě i sousedských práv. Po ABGB následoval občanský zákoník z roku 1950, jako výsledek období „právníké dvouletky“.<sup>94</sup> Zákoník v pozměněné podobě převzal úpravu sousedských práv. Je významný z důvodu, že se

---

<sup>91</sup> SPÁČIL, Jiří. § 1037: Omezení vlastnického práva - použití cizí věci a vyvlastnění. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 217. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>92</sup> SPÁČIL, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ a Dušan HRABÁNEK. § 1013: Omezení vlastnického práva - sousedské právo. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 150. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>93</sup> Ustanovení § 364 obecného zákoníku občanského.

<sup>94</sup> Období od roku 1949 do roku 1950, kdy došlo k rekonstrukci všech odvětví československého práva.

v ustanovení § 25 vzdává zásady *superficies solo cedit*. Zásada vyjadřuje, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, náleží vlastníku pozemku. Z této zásady nevycházel ani občanský zákoník z roku 1964. Co se týká sousedských práv, tento občanský zákoník z roku 1964 o nich nepojednával zprvu vůbec. Princip smluvní svobody vlastníků byl zkreslen, a stejně tak došlo k oslabení dalších základních principů, např. plné náhrady majetkové a nemajetkové újmy, dobré víry, aj.<sup>95</sup> Naopak pojem imise vnímal občanský zákoník z roku 1964 v širším smyslu jako „účinek existence věci nebo výsledek činnosti a případně i jako účinek vyplývající z nečinnosti vlastníka pozemku, který se projeví škodlivým způsobem na cizí věci nebo na cizích právech (ust. § 127 odst. 1 věta první zákona č. 40/1964 Sb.)“.<sup>96</sup>

Oproti předchozí úpravě ObčZ znovu zavádí zásadu *superficies solo cedit*, rozšiřuje pojem věci, neomezuje vlastníka taxativním výčtem oprávnění, ale přiděluje mu svobodu v rozhodování do doby, než bude využito vlastnické právo druhé osoby. Ustanovení § 1012 ObčZ a do určité míry i ust. § 1013 ObčZ představují základ pro rozhodnutí o jakékoliv imisi nebo o zdroji imise. V porovnání s dřívějším občanským zákoníkem z roku 1964 je aktuální úprava sousedských práv lépe strukturalizována a v gramatickém výkladu volnější.

Základ sousedského práva dále ovlivnila dvě pojetí – teorie *ad aemulationem* a teorie normálního užívání. Na jednu stranu teorie jednání *ad aemulationem* zakazuje všechna jednání ve zlém úmyslu škodit druhému. Pietro Bonfante považuje tuto koncepci za chybnou a přežitou. Tvrdí, že rozhodující je, zda jednání je v souladu s právem, či nikoli. Pokud je v souladu s právem, nemůže být zakázáno jen pro citový motiv jednajícího. Nicméně dále dodává, že morální stránka věci vede k tomu, že tato teorie je částečně používána. Na druhou stranu teorie normálního užívání říká, že vlastník by měl být omezen v jednání, které způsobuje škodu sousednímu pozemku nebo obtěžuje jeho vlastníka, pokud se jeví jako neobvyklé, atypické užívání věci.<sup>97</sup>

---

<sup>95</sup> VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. In: *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 573-574. ISBN 978-80-7380-257-8.

<sup>96</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 1. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>97</sup> SPÁČIL, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ a Dušan HRABÁNEK. § 1013: Omezení vlastnického práva - sousedské právo. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-*



Při výkladu sousedských práv v současné době jsou důležitým faktorem dobré mravy.<sup>98</sup> Tento neurčitý pojem prakticky zaručuje, aby byla při výkladu a použití práva dodržena abstraktnost právních norem, jelikož představuje jak hranici, kterou nesmí jednající osoba překročit, tak hranici, kterou musí respektovat výklad a použití právních předpisů. Právní jednání, která jsou v rozporu s dobrými mravy, jsou neplatná. Nicméně výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy, sám nezpůsobuje zánik práva. Sousedská práva ovlivňují i základní zásady obsažené v ust. § 3 ObčZ, zejména právo na ochranu života a zdraví, právo na ochranu důstojnosti a soukromí, zásadu závaznosti smluv (*pacta sunt servanda*), zásadu ochrany vlastnického práva a nárok každého na to, co mu po právu náleží.

Vlastník nemovitosti užívá nemovitost v souladu s normami vymezujícími obsah vlastnického práva. Právu vlastníka nemovitosti odpovídá povinnost všech ostatních zdržet se všeho, co by vlastníka omezovalo ve výkonu jeho vlastnického práva, tzv. generální klauzule sousedských práv dle ust. §1012, druhá věta ObčZ. Generální klauzule ukládá vlastníkovu povinnost bezpodmínečnou. Z toho vyplývají dvě hranice: „*zákaz obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům a zákaz vážného ohrožování výkonu práv jiného.*“<sup>99</sup> Zakázáno je rušení podstatné. Současně platí, že rušit vlastnické právo jiné osoby lze jak činností, tak nečinností. Občanský zákoník navazuje na generální klauzuli tím, že demonstrativně jmenuje případy, na které se omezení vztahuje. Ochrana proti imisím je upravena v ust. § 1013 ObčZ a následující paragrafy vyjmenovávají další jednotlivé instituty, kterými jsou oplocení pozemku, vstupy na pozemky aj.

Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod platí, že „*vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“. Výše uvedené ovšem ještě neznamená, že vlastnické právo je neomezené.

---

1474). 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 150-151. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>98</sup> Viz usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 1. 3. 1995, sp. zn. II. ÚS 109/94.

<sup>99</sup> FIALA, Josef. Sousedská práva. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

V právním řádu se jednotná či exaktní definice sousedských vztahů nalézá jen velmi těžko. Mezi jednotlivými subjekty práva totiž vznikají na základě právních předpisů právní vztahy různé povahy. Každý má přinejmenším představu, že se jedná o takové vztahy mezi sousedy, tj. vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí, které vznikají ohledně těchto nemovitostí (pozemků, budov, bytů a nebytových prostor) mezi těmito subjekty.<sup>100</sup> Jelikož cílem této práce není rozebírat mezilidské vztahy, ale nastínit instituty spojované se sousedským právem, bude se autorka práce zabývat pouze právními vztahy upravenými právními normami, ne vztahy sociálně-vztahovými.

### 3.9.1. Imise

Významné omezení vlastnického práva spatřujeme již na ústavní úrovni ve zmíněném čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který říká, že výkon vlastnického práva „*nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“.<sup>101</sup>

Dle ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ, které lze vnímat jako speciální konkretizaci ustanovení § 1012 ObčZ, se vlastník „*zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (suseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku, to platí i o vnikání zvířat*“.

Z výše zmíněného ustanovení po jeho bližším rozebrání plyne následující. Vlastník není oprávněn jednat tak, aby dopady jeho aktivity ovlivňovaly sousední pozemek, a zároveň nesmí využívat cizí pozemek k provádění své činnosti nebo rozšiřovat svou činnost na pozemek jiného. Dle občanského zákoníku je stavba součástí pozemku, tedy v případě aktivit na pozemku ovlivňujících sousední pozemek lze hovořit i o užívání stavby. Při výkonu svého práva dbají sousedé sousedské ohleduplnosti. Sousedova tolerance neznamená, že imise jsou oprávněné a zároveň že ne každý projev věci lze pokládat za imisi. Zákon poskytuje ochranu před zásadními následky, tj. imisemi v právním slova smyslu, jež jsou v místě a

---

<sup>100</sup> SPÁČIL, Jiří a HRABÁNEK, Dušan. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku. Praktik (Leges)*. Praha: Leges, 2015, s. 9. ISBN 9788075020734.

<sup>101</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 110. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

čase vnímány negativně.<sup>102</sup> Míra nepřiměřená místním poměrům je normou s relativně neurčitou hypotézou a záleží tak na konkrétním daném místě, u kterého soud v jednotlivých případech hodnotí poměry oboustranně vyváženě a z objektivního hlediska. K té části ustanovení, kde se pojednává o poměrech „*podstatně omezujících obvyklé užívání pozemku*“, se judikatura staví tak, že je třeba vymezit, jaký okruh pozemků lze zahrnout pod pojem „obvyklé užívání“.<sup>103</sup> Hodnotí se užívání obvyklé v podobných místech. Za účelem takového zjištění se zohledňuje druh pozemku. Nelze tedy například srovnávat poměry v obytné části metropole oproti obci zaměřené na rekreaci. Při ohledání místa, ve kterém dochází k imisi, pro zajištění důkazu, soud přihlédně také k přírodním podmínkám a k ročnímu období.

Imise jsou jedním z nejstarších imanentních omezení vlastnického práva vyplývající ze sousedských práv. Imise mohou negativně působit na vlastníky jiných nemovitostí, sousedních, či vzdálenějších. Nemusí se jednat o přímého souseda vlastníka věci. Zároveň zde není ani tak významné, zda ke vzniku rušivých účinků dochází jednáním nebo nečinností vlastníka,<sup>104</sup> jako spíše skutečnost, že dochází ke kolizi výkonu dvou vlastnických práv. Imise nejsou samostatným výkonem práva, ale jako takové plynou z užívání pozemku.<sup>105</sup>

„*Jakýkoliv účinek existence věci nebo jejich užívání, který se projeví škodlivým způsobem na cizí věci nebo na cizích právech*“,<sup>106</sup> např. podrosty a převisy, jsou nazývány imisemi v širším slova smyslu. V užším slova smyslu se jedná o pronikání vyjmenovaných negativních vlivů v ust. § 1013 odst. 1 ObčZ na cizí pozemek. Toto ustanovení se tedy nevztahuje na jakýkoliv účinek existence věci nebo jejího užívání.

---

<sup>102</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 4. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>103</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.

<sup>104</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 110. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>105</sup> DOHNAL, Jakub. In: *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014, s. 19. ISBN 9788024440415.

<sup>106</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 1. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

Občanský zákoník rozděluje imise na přímé<sup>107</sup> a nepřímé.<sup>108</sup> Důvodovou zprávou k občanskému zákoníku se navrhuje „rozšířit zákaz imisí podle vzoru vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937 tak, že zakázáno bude přivádět imise na cizí pozemek přímo..., ledaže k tomu je zvláštní právní důvod“.<sup>109</sup>

Přímé imise spočívají v přímém, bezprostředním, přivádění imise, v pokračování zásahu do sousedova užívání nemovitosti. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí dovodil, že o přímou imisi se jedná tehdy, pokud mají vlastnické úkony vzápětí bezprostřední účinky nejen na vlastní pozemek, ale i na ten sousední.<sup>110</sup> Přímá imise na pozemek jiného vlastníka může spočívat v činnosti trvající, ale i jen jednou proběhlé.<sup>111</sup> Přímé imise jsou situace, kdy se soused zbavuje vody ze střechy tak, že ji svádí na sousední pozemek, padání sněhu ze střechy přímo na sousední pozemek nebo zaměření reflektoru výlučně na sousední pozemek.<sup>112</sup> Soused tak jedná aktivně, zřejmě často i vědomě. Přímé imise jsou na rozdíl od těch nepřímých zakázány bez ohledu na jejich míru.

Nepřímou imisí se rozumí taková situace, která přímo nevyvolává tuto činnost, nýbrž jde o rušivé vlivy mající svůj původ ve výkonu vlastnického práva, ovšem nedochází k jejich přímému vhnání na sousední nemovitost, např. jde o volný následek závislý často na přírodních vlivech.<sup>113</sup> Vlastník v případě nepřímé imise nevyužívá půdu někoho jiného, ale důsledky jeho aktivity se na takovém pozemku projeví. Nemusí se jednat o nemovitosti se společnou hranicí, ale i o vzdálenější objekty. Nepřímé imise jsou zakázány od okamžiku, kdy přesáhnou míru přiměřenou místním poměrům. Jen takový zásah je neoprávněný. Proti nepřímým imisím se lze chránit negatorní žalobou, která ač neukládá povinnost něco konat, ukládá povinnost něčeho se zdržet.<sup>114</sup>

---

<sup>107</sup> Viz ust. § 1013 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>108</sup> Viz ust. §1013 odst. 1 věta první ObčZ.

<sup>109</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>110</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020.

<sup>111</sup> Tamtéž.

<sup>112</sup> SPÁČIL, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ a Dušan HRABÁNEK. § 1013: Omezení vlastnického práva - sousedské právo. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 151-152. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>113</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 110. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>114</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2635/2020.

K dalšímu dělení imisí patří dělení na imise materiální a imateriální. Vlivy, které mají hmotný charakter (odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach), jsou řazeny k imisím materiálním. Spadá sem však například i působení tzv. pevných sil, kterými jsou světlo, stín, hluk, otřesy. Za imateriální imisi je možné považovat například i obtěžování pohledem, pokud je soustavný a závažným způsobem narušuje soukromí vlastníka sousední nemovitosti. Zároveň se imise člení na imise pozitivní a negativní. Pozitivní imise jsou takové, které zasahují do výkonu vlastnického práva pozitivně (vznik odpadu, kouře, aj). Negativní imise naopak brání řádnému výkonu vlastnického práva jinak než pozitivním způsobem (např. bránění v přístupu světla na sousední pozemek).<sup>115</sup>

### 3.9.1.a. Světlo a stínění

Vliv emisí je třeba hodnotit v kontextu rozsahu, tj. zda dochází k obtěžování vlastníka sousední nemovitosti nad míru přiměřenou poměrům, nebo v míře. Platí, že nelze požadovat ochranu proti imisím, které teprve mají nastat či hrozí, ale jen proti imisím již nastalým.

Občanský zákoník pojem světlo nijak nedefinuje, ale zřejmě můžeme konstatovat, že se jedná o „oslňování a jiné osvětlování ze zdrojů umělých, pomocí reflektorů a jiných zařízení, a to nejen v noci, ale i ve dne. Není však vyloučeno, že by mohlo dojít k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům též odraženým nebo soustředěným světlem slunečním, pomocí zrcadel, reflektorů, laserů apod“.<sup>116</sup>

Ke stínění pozemku dochází v důsledku růstu stromů a keřů, anebo ve spojitosti s budovou na sousedním pozemku.<sup>117</sup>

Vlastník pozemku může požadovat, aby soused nevysazoval stromy v těsné blízkosti společné hranice pozemků a pokud tak již soused učinil, má právo žádat, aby soused vzrostlé stromy odstranil.<sup>118</sup> Není-li stanoveno jiným právním

---

<sup>115</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 110-111. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>116</sup> SPÁČIL, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ a Dušan HRABÁNEK. § 1013: Omezení vlastnického práva - sousedské právo. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 158. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ a Dušan HRABÁNEK. § 1013: Omezení vlastnického práva - sousedské právo. In: SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021, s. 158. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>118</sup> Viz ust. § 1017 odst. 1 ObčZ.

předpisem jinak, považují se 3 m za přípustnou vzdálenost od společné hranice pozemků pro stromy obvykle přesahující výšku 3 m a 1,5 m pro ostatní stromy. Nutno podotknout, že pozemek okolo domu, který je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, slouží i k pěstování rostlin. Soudní praxe uvádí, že imisi není pouze samostatná výsadba rostlin a jejich růst v blízkosti hranice pozemku,<sup>119</sup> ani např. les, sad, či rozhrada. Pokud by využití pozemku nebylo obsahem vlastnického práva a zákonem chráněno, stalo by se zbytečným a obvyklá praxe by pozbyla smysl. Je tedy důležité zvážit konkrétní imisi, zda podstatně omezují obvyklé užívání pozemku i v jiných podobných místech.<sup>120</sup> Co se budov týče, pokud má vlastník pozemku přijatelný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřízení stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Takovým důvodem má zákonodárce na mysli existenci stavby, která by vyvolala relevantní imise, např. stínění.

Platí, že ne každý strom, a ne každou stavbu v těsné vzdálenosti od pozemku je soused povinen odstranit. Je třeba prokázat rozumný důvod. V každém jednotlivém případě musí soud dojít ke zvážení střetu dvou vlastnických práv.

Naopak za imisi nelze považovat odnětí nebo omezení výhledu přes sousední pozemek, jelikož vlastník nemá právo na rozhled mimo jeho pozemek, pouze na právo na prostor nad a pod povrchem svého pozemku. Pokud tak není zajištěn výhled oprávněním (např. služebností), nepovažuje se situace za omezení vlastnického práva.

### *3.9.1.b. Hluk a vibrace*

Jedním z aktuálně nejzávažnějších problémů je omezení vlastnického práva hlukem.

Hlukem se rozumí dle ustanovení § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, „*zvuk, který může být škodlivý zdraví a jehož imisní hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis*“. Občanský zákoník sice imise vibracemi v ustanovení § 1013 neuvádí, nicméně jsou za imise považovány. Pojem vibrace je také v ust. § 30 odst. 2 zákona

---

<sup>119</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1991/2017.

<sup>120</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1440/2022.

č. 258/2000 Sb. definován jako „*vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis*“.

Rušení hlukem je nežádoucím předmětem neshod mezi sousedy, pokud převyšuje míru přiměřenou poměrům. Soud k posuzování přiměřené míry dovozuje, že je v těchto případech třeba kromě místních podmínek zohlednit také intenzitu hluku a to, zda se jedná o rušení jednorázové, opakované či úmyslné.<sup>121</sup> Pro upřesnění, imise vzniklé z pozemních komunikací, sloužící obecnému užívání jsou spjaty se společenským významem a plní určitý legitimní cíl. Je tedy v tomto případě třeba brát ohled na účel a dosah cíle a porovnat jej s intenzitou zásahu do práv osob.

Imisí z hlediska hluku může být i hra na hudební nástroj. Zde bude soud posuzovat délku hry a denní dobu, po kterou osoba na nástroj hraje. Současně soud poukázal na to, že je třeba zabývat se i skutečností, zda hudební nástroj je či není užíván v souladu s určeným účelem.<sup>122</sup>

### 3.9.1.c. *Pevné a tekuté odpady, plyny a kouř*

Přímé přivádění odpadů, plynů či kouře na sousední pozemek, bez ohledu na přiměřenost a obvyklé užívání, je zakázáno. Jestliže k takovému zásahu dochází, jedná se o přímý neoprávněný zásah do vlastnického práva.

Přirozený stav vody, tj. přítoky, odtoky, který odpovídá vodním poměrům sousedního pozemku, není považován za protizákonný.

Nakládání s odpady upravuje zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, který současně v čl. 4 odst. 1 definuje odpad jako movitou věc, jíž se osoba zbavuje nebo má takový úmysl. Odpad se nemusí vždy dostat k sousedovi přímo, stačí, že dojde ke znečištění zdroje vody. Tekuté odpady mohou obtěžovat vlastníka pozemku pachem nebo tím, že stékají na jeho pozemek. Stékání vody či padání sněhu ze střechy na sousední pozemek je přímou imisí, jelikož zákon neaprobuje

---

<sup>121</sup> Viz zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>122</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87.

stékání vody ani padání sněhu ze střechy a nejedná se o projev přirozených charakteristik pozemku, za které soused není odpovědný.<sup>123</sup>

V případě šíření popílku, kouře či plynů může jít o situace, kdy imise vycházejí z nemovitostí osob, ale častěji jde o šíření látek z provozní činnosti továren. Takové látky nazýváme znečišťujícími látkami, které jsou dle zákona č. 86/2002 Sb., zákona o ochraně ovzduší, vneseny do vnějšího ovzduší a přímo nebo po fyzikální či chemické přeměně mají vliv na život a zdraví lidí, zvířat a na životní prostředí.

Dalším typem imise je šíření pachu. V tomto případě je na uvážení soudu, aby vymezil relevantní skutečnosti a řádně situaci posoudil. Jedná se například o situace nechtěného pachu zemědělského hnojiva, kdy soud posuzuje nejen poměry v místě, ale také charakter místa. Je nutné posuzovat jinak zápach v místě, kde se běžně chovají hospodářská zvířata, než zápach, se kterým se lze setkat v centru města apod.

### 3.9.2. Cizí movitá věc nebo zvíře na pozemku

Následující kapitoly se týkají norem, které specificky omezují vlastnické právo k pozemku tím, že ukládají vlastníku pozemku povinnost strpět požívání nebo užívání pozemku, aniž by vlastník porušil nějakou povinnost.<sup>124</sup> Nejedná se o imise, ale o jiný zásah do vlastnického práva k pozemku. Z toho důvodu ani ustanovení § 1014 ObčZ není ve vztahu *lex specialis* k ustanovení § 1013 ObčZ.

Pokud se ocitne cizí movitá věc nebo zvíře na pozemku, vlastnictví k nim nezanikne a vlastník pozemku je povinen je vydat bez zbytečného odkladu. Nesplní-li vlastník pozemku povinnost věc nebo zvíře vydat, může strpět zásah do svého vlastnického práva a umožní vlastníku věci, resp. osobě, která ji měla u sebe, vstoupit na jeho pozemek a věc nebo zvíře vyhledat a odnést.

Vlastník pozemku má tuto povinnost i bez výzvy vlastníka věci nebo zvířete. V krajním případě se vlastník věci může bránit vindikační žalobou na vydání věci dle ust. § 1040 ObčZ. V případě, že dojde ke vzniku škody, rozlišuje se mezi škodou

---

<sup>123</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020.

<sup>124</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 127. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.



způsobenou věcí (ust. § 2937 ObčZ) a zvířetem (ust. § 2933 ObčZ). Vlastníkovi pozemku náleží dle ust. § 1015 ObčZ zákonné zmocnění k zadržení movité věci a práva na obdržení jistoty nebo náhrady škody. Z povahy věci nelze uplatnit zadržovací právo na zvíře a roj včel.<sup>125</sup>

Uvedená ustanovení, upravující kolizi vlastnického práva vlastníka movité věci a práva vlastníka pozemku, platí i pro případy, kdy se na cizím pozemku nachází chované zvíře,<sup>126</sup> nebo roj včel, pokud již nevletěl do cizího obsazeného úlu. V takovém případě nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji na základě ust. § 1014 odst. 1 ObčZ, neboť roj včel je předmětem vlastnictví a individualizace původního roje není možná. Je nutné roj včel odlišovat od zvířete jako takového. J. Dvořák uvádí, že v případě stíhání chovaného zvířete jeho vlastníkem může takový vlastník bez umožnění souseda a bez rozhodnutí soudu vstoupit na pozemek i překonáním překážky.<sup>127</sup> Naproti tomu se K. Svoboda domnívá, že takový závěr je příliš striktní. Jelikož dochází ke konfliktu dvou vlastnických práv, kdy na jedné straně stojí právo zabezpečit vlastníkovu nerušené užívání pozemku a na druhé právo obnovení panství nad zvířetem. Autor se domnívá, že je praktičtější řešit každý případ jednotlivě, s ohledem na potřeby zvířete a ochranu soukromí vlastníka pozemku.<sup>128</sup>

### 3.9.3. Spadlé plody, podrosty a převisy

Spadlé plody, podrosty a převisy přesahující na sousední pozemek, či v případě plodů spadlé na sousední pozemek, představují současně imise ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ. Ustanovení § 1016 ObčZ tedy neruší normy o imisích, naopak nabízí zvláštní ochranu spočívající v posílení vlastnického práva souseda k plodům z imisí ze stromů či keřů svépomocí.

---

<sup>125</sup> SMOLKOVÁ, Michaela. § 1015: Zadržovací právo k movité věci na cizím pozemku. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1029. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>126</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz, k § 1014 a § 1015, jako „chované zvíře“ označuje zvíře „domácí, anebo sice divoké, ale zajaté nebo zkrocené“. Nelze tedy stíhat hlodavce či hmyz.

<sup>127</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 77. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.

<sup>128</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 130. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

Plodem se rozumí „*hmotný předmět, který věc poskytuje ze své přirozené povahy*“.<sup>129</sup> Oddělením plodu od plodonosné věci se stává plod samostatnou věcí. Hovoří se o tzv. separaci.

„*Vlastnické právo k oddělenému plodu originárně nabývá vlastník věci, od které se plod oddělil.*“<sup>130</sup> Plody, které se oddělí od stromu či keře a dopadnou na sousední pozemek, náleží vlastníkovu sousedního pozemku, pokud není veřejným statkem. Vlastník stromu nemá právo žádat náhradu újmy. Vlastník stromu může po předchozím svolení vstoupit na sousední pozemek a očesat neoddělené plody.<sup>131</sup> Existují i případy, kdy se vlastníkem odděleného plodu stává někdo jiný, např. pokud je plodonosná věc v poctivé držbě osoby odlišné od vlastníka, která nemá ani povinnost náhrady (ust. § 996 ObčZ).<sup>132</sup>

Rostliny vyrostlé na pozemku jsou jeho součástí. Náleží k tomu pozemku, z něhož vzchází, a to i v případech, kdy zasahují kořeny nebo větvořím na území sousedního pozemku.<sup>133</sup> Jinak řečeno, strom patří tomu, z jehož pozemku vyrostl kmen. Pokud se strom nachází na hranici pozemků, je stromem společným.

Převisy, tj. větve přesahující nad sousední pozemek, a podrosty, tj. kořeny stromů mohou mít negativní účinky na sousední pozemek, např. spadané listí, stín, odběr vláhy a živin.

Pokud vlastník pozemku neodstraní kořeny nebo větve stromu přesahující na sousední pozemek v přiměřené době poté, co byl požádán, smí tak soused učinit sám ve vhodné roční době a šetrným způsobem, pokud je mu působena škoda či jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu.<sup>134</sup> Soused tak činí

---

<sup>129</sup> SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 26. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 9788074008856.

<sup>130</sup> Srov. ustanovení § 1066, § 1072 a § 1073 ObčZ.

<sup>131</sup> SMOLKOVÁ, Michaela. § 1016: Plody, převisy, podrosty. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019, s. 1029. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>132</sup> SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022, s. 26. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 9788074008856.

<sup>133</sup> SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BIČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 33. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734.

<sup>134</sup> Viz ustanovení § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.

šetrně a ve vhodné roční době. Odstraněné kořeny či větve mu náleží. Občanský zákoník pro tato odstranění tedy stanovuje tři podmínky:

- Postižený vlastník požádal souseda (postačuje neformální ústní žádost) o odstranění a ten tak neučinil;
- Kořeny působí škodu či jiné obtíže převyšující zájem na zachování stromu;
- Zásah je proveden šetrně, s ohledem na životnost stromu, a ve vhodné roční době, závislé na konkrétní dřevině.

Nejvyšší soud k tomu dodává: „*Dané ustanovení upravuje zvláštní formu svépomoci, již se dotčený vlastník pozemku může domáhat ochrany.... Ustanovení o svépomoci je však toliko právem, a nikoliv povinností dotčeného vlastníka pozemku. Dopadá na případy, kdy rostlina zasahuje do vzdušného prostoru souseda nebo přirozeně prorůstajícími kořeny do země.*“<sup>135</sup>

Pro převisy, neboli ořezání přesahujících větví, platí stejná pravidla jako pro podrosty. V případě, že na stromě rostou plody, platí, že ty náleží vlastníkovu stromu, jelikož plody neoddělené jsou součástí pozemku, na kterém se nachází strom.

#### 3.9.4. Vstup na sousední pozemek

Občanský zákoník taxativně stanoví případy, kdy lze vstoupit na cizí pozemek. Primární případy byly nastíněny již v kapitole „Cizí movitá věc nebo zvíře na pozemku“. Existují ale zvláštnosti vstupu na cizí pozemek za účelem obnovení panství.

Ten, kdo chce vstoupit na pozemek, požádá vlastníka o povolení ke vstupu. Pokud je vlastník nedosažitelný a hrozí nebezpečí z prodlení, lze užít práva i svépomocí. Například stav nouze či naléhavý veřejný zájem umožňuje užít vlastníkovu věc v nezbytné míře a na nezbytnou dobu. V těchto situacích je nutným předpokladem účel, kterého nelze dosáhnout jinak. To, zda se jedná o veřejný zájem, posoudí soud s přihlédnutím ke stavu jednajícího a hrozícímu následku. Ten, kdo práva vstupu na pozemek využije, musí vlastníkovu pozemku nahradit škodu, kterou vstupem způsobil. Převážně se jedná o nahrazení uvedením v předešlý stav.

---

<sup>135</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017.

Ten, kdo nezajistí předchozí souhlas pro odchyt zvířete nebo roje a pozemek je neohrazený, je oprávněn vstoupit na cizí pozemek. V jiných situacích si souhlas zajistí. Pokud vlastník souhlas nedá a neumožní vstup na pozemek, odpovídá za újmu, která může tímto vlastníkovu zvířete či roje vzniknout.<sup>136</sup>

### 3.9.5. Úpravy pozemku a ohrožení sousedního pozemku

Dle ustanovení § 1018 ObčZ nesmí dojít k úpravě pozemku tím způsobem, že sousední pozemek ztratí oporu, či způsobem kdy dojde ke znehodnocení pozemku. Lze tak činit jen pokud dojde k náhradní dostatečné stabilizaci pozemku souseda. Ustanovení chrání pozemek jako celek.<sup>137</sup> Stačí, aby byla ohrožena i jen jeho část.

Úpravami se rozumí jednak aktivní jednání osoby (např. provádění výkopových prací, zásahy do podloží), tak nečinnost (např. pád opěrné zdi jejím zanedbáním).

K nezbytné údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm umožní vlastník sousedovi vstup na svůj pozemek.<sup>138</sup> Nezbytnou údržbou se rozumí udržování pozemku v dobrém stavu po nezbytně nutnou dobu, tedy nejedná se o právo trvalé. Z důvodu zachování právní jistoty se nezbytnost vykládá z objektivního hlediska. V případech některých stavebních prací, kdy jde o dlouhodobější užití sousedního pozemku, má vlastník právo požadovat přiměřenou náhradu za omezení jeho vlastnického práva a současně náhradu škody způsobenou pracemi po dokončení.

### 3.9.6. Hranice mezi pozemky, rozhrady a oplocení

V praxi nastávají situace, kdy se na hranici dvou pozemků nachází rozhrada a není jasné, kdo je jejím vlastníkem. Rozhrady mohou být přirozeně vzniklé, např. mez, ale i uměle vytvořené, tj. plot, zeď, živý plot.

V prvním případě stojí rozhrada na hranici pozemků, je tedy součástí pozemků a pro vlastníky společná. Tato situace je základní vyvratitelnou

---

<sup>136</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 129. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>137</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 99. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>138</sup> Viz ust. §1021 ObčZ.

domněnkou, ze které zákon vychází. Vlastníci přispívají společně rovným dílem na její údržbu. Užije se ustanovení o správě věcí ve spoluvlastnictví dle §1126 a násl. ObčZ. Každý z vlastníků má právo společnou zeď užívat až do poloviny její tloušťky. Lze v ní zřídit i výklenek tam, kde na druhé straně není.<sup>139</sup>

Druhou situací je stav, kdy rozhrada je na pozemku jednoho vlastníka a nelze ji považovat za samostatnou věc. Pak bude vlastníkem vlastník jednoho pozemku. Má povinnost nepůsobit škodu a udržovat rozhradu v dobrém stavu. Protože není povinen rozhradu znovu postavit, soused, kterému hrozí škoda, má právo požadovat opravu.

Dvojitě rozhrady, jako třetí situace, nastávají, když těsně vedle sebe stojí dvě stavby. Vlastnictví je rozděleno a každý udržuje svou část na své náklady. Povinnost údržby není absolutní a lze vlastníka rozhrady stíhat, pokud je to třeba k odvrácení hrozící škody na sousedním pozemku.

Pro zajištění nerušeného výkonu vlastnického práva se nabízí institut dobrovolného oprávnění umělé rozhrady – oplocení. K oplocení dojde z důvodu potřeby, tzn. existence objektivní relevantní situace, pokud nebrání využívání sousedních pozemků, nebo pozemní komunikace. Oplocení je stavbou, i když již není nutné pro jeho výstavbu stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.<sup>140</sup> Na návrh souseda (oprávněného) a po následném stanovisku stavebního úřadu (vydání územního souhlasu) lze uložit vlastníkovu pozemku (povinnému) povinnost oplotit daný pozemek, pokud se prokáže nutnost k nerušenému výkonu vlastnického práva.<sup>141</sup> Potřeba oplotit pozemek je spatřována v tom, zda oplocení poskytuje ochranu „proti nedovoleným zásahům, kterým není možné jinak zabránit (např. vnikání chovaného zvířectva)“.<sup>142</sup> Soud není vázán rozhodnutím stavebního úřadu a může tedy povolit oplocení, i pokud nebyl vydán územní

---

<sup>139</sup> NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, s. 67. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103.

<sup>140</sup> KINDL, Milan. In: *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 8. Právní praxe. ISBN 9788074005640.

<sup>141</sup> SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 121. Právo prakticky. ISBN 9788074789908.

<sup>142</sup> FIALA, Josef. Oplocení. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

souhlas, či povolit, aby k oplocení došlo oprávněným samotným na náklady povinného.<sup>143</sup>

Na základě ustanovení § 1027 ObčZ, upravující institut oplocení, lze oplotit celý pozemek nebo jeho část, kterou je oblast hranice pozemků. Dle účelu oplocení, získaného převážně ze stanoviska stavebního úřadu, je jeho prostředkem buď plot, nebo zeď.

### **3.10. Komparace sousedského práva českého právního řádu se španělským právním řádem**

Španělský právní řád, podobně jako ten český, lze zařadit do tzv. tradičního kontinentálního právního systému, který je založen na římském právu, a v němž se právo uspořádává do komplexních právních kodexů a zákonů. Ostatně to zmiňuje již preambule zákona č. 311/1978, španělské ústavy (dále jen „španělská ústava“ či „CE“),<sup>144</sup> nebo také čl. 1 zákona č. 206/1889, španělského občanského zákoníku (dále jen „španělský občanský zákoník“ či „CC“).<sup>145</sup>

#### **3.10.1. Držba, vlastnictví a sousedské právo dle španělského právního řádu**

Na začátku této kapitoly je vhodné stručně uvést, jak vnímá španělské právo samotný institut vlastnictví. V souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv a mezinárodními smlouvami a dohodami, které Španělské království ratifikovalo, vymezuje španělská ústava vlastnické právo jako jedno ze základních práv občanů,<sup>146</sup> čímž není zařazeno mezi práva fundamentální.

Zajímavostí je, že v průběhu 19. století se při definování vlastnictví jednoduše zkopírovala francouzská definice pojmu, neboť se věřilo, že jde o přepis římské definice vlastnictví. Ve skutečnosti se ale o definici nejednalo, naopak šlo o reprodukci extrémního individualistického pojetí napoleonského zákoníku.<sup>147</sup>

---

<sup>143</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, s. 113. Pro praxi. ISBN 9788073805173.

<sup>144</sup> Constitución Española. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1978, 29.12.1978 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>.

<sup>145</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1889, 16.08.1889 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

<sup>146</sup> Viz ust. čl. 1, čl. 19, čl. 33, čl. 53 odst. 1, čl. 161 odst. 1 písm. a) CE.

<sup>147</sup> RODRIGUEZ, Alessandri. In: *De los bienes*. 2 edición. Santiago: Zamorano y Caperan, 1937.

Na španělskou ústavu navazuje španělský občanský zákoník ustanovením článku 10, který říká: „*Držba, vlastnictví a jiná práva k nemovitým věcem a jejich publikace se řídí právem místa, kde se zboží nachází.*“<sup>148</sup>

První institut, který tento článek zmiňuje, je držba. Držba je složitým a matoucím institutem, jelikož vlivem historického vývoje španělského práva zahrnuje prvky různých právních systémů. Působením římského práva rozlišuje španělský občanský zákoník tři držby:

- držbu přirozenou (čl. 430 věta první CC);
- držbu občanskou (čl. 430 věta druhá CC);
- držbu v dobré víře (čl. 433 CC).

Přirozená držba je držba věci nebo požívání práva určitou osobou, kdežto občanskoprávní držba je navíc spojena s vůlí vlastnit věc nebo mít pro sebe právo, tzv. *animus domini*. V dobré víře drží ten, kdo neví, že existuje důvod rušící jeho vlastnické právo nebo způsob jeho nabytí. Občanský zákoník dále uvádí v ustanovení čl. 451 a násl. CC následky takové držby.

Působením germánského práva se objevila ve španělském právním systému držba vzniklá zakotvením dědictví čl. 440 CC, a institut domněnky vlastnictví, který lze nalézt v čl. 448 CC, na základě kterého má držitel v postavení vlastníka právní domněnku držby opírající se o oprávněný titul a není povinen ji prokazovat. Posledním vlivem kanonického práva je, že každý držitel má právo na ochranu své držby. Pokud by došlo k jejímu rušení, má mu být navracena způsobem stanoveným procesními předpisy (čl. 446 CC).

Druhý institut, vlastnictví, je ještě na ústavní úrovni ustanoven v čl. 33 CE, který stanoví: „*Právo na soukromé vlastnictví a dědické právo je uznáno. Obsah těchto práv je určen společenskou funkcí, kterou plní, v souladu se zákonem. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku a svých práv, s výjimkou odůvodněných důvodů*

---

<sup>148</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1889, 16.08.1889 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

*veřejné prospěšnosti nebo společenského zájmu, a to za odpovídající náhradu a v souladu s ustanoveními zákona.*<sup>149</sup>

Z uvedeného článku vyplývá, že ani španělské pojetí vlastnictví není neomezené. Ve druhém odstavci tohoto článku lze spatřit korelaci s neindividualistickým účelem vlastnického práva. Ústava zde hovoří o omezení vlastnického práva v důsledku tzv. sociální funkce. S ohledem na tento odstavec, který vymezuje obsah vlastnického práva „společenskou funkcí“, představují všechna ostatní právní omezení spíše limity než omezení jako taková. Tyto limity stanovují hranici obsahu omezení.<sup>150</sup> Španělské právo dělí limity na limity přirozené, limity soukromého zájmu stanovené zákonem, které představuje sousedské právo, limity veřejného zájmu stanovené zákonem a limity týkající se výkonu vlastnického práva na zvířatech.<sup>151</sup> Ustanovení dále výslovně zakazuje vyvlastnění soukromého majetku, ledaže by byly splněny dvě uvedené podmínky – společenský zájem a náhrada.<sup>152</sup>

Vlastnictví je dle čl. 348 španělského občanského zákoníku v technickém slova smyslu považováno za právo užívat věc a nakládat s ní bez jiných omezení, než které stanoví zákony. S tím je spojeno právo *ius utendi, ius fruendi, ius abutendi, ius disponendi* a *ius vindicandi*. V širším slova smyslu představuje majetek ekonomické právo.

Co se týče sousedského práva, tento institut není španělským občanským zákoníkem konkrétně definován, nicméně v něm nalezneme řadu kogentních pravidel týkajících se sousedských vztahů, které jsou blíže upraveny zvláštními zákony či rozhodnutími soudů.<sup>153</sup> Přestože je sousedské právo zarámováno do

---

<sup>149</sup> Constitución Española. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1978, 29.12.1978 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>.

<sup>150</sup> DE CASTRO VITORES, Germán. In: *Derecho Civil III. TEMA. Propiedad (II). Límites y limitaciones del dominio* [online]. Universidad de Valladolid. Facultad de Derecho, 2009 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/5217>.

<sup>151</sup> Viz čl. 333 odst. 2 CC.

<sup>152</sup> GLOS, George E. The New Spanish Constitution, Comments and Full Text. *Hastings Constitutional Law Quarterly* [online]. 1979, 7(1), 56-57 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://repository.uclawsf.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1177&context=hastings\\_constitutional\\_law\\_quarterly](https://repository.uclawsf.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1177&context=hastings_constitutional_law_quarterly).

<sup>153</sup> Viz rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 17. 2. 1968, sp. zn. RJ 1968/1111.



soukromoprávních vlastnických vztahů, využívá i další oblasti právního systému, jako je teorie práva, deliktní právo, práva územního plánování či správní právo.<sup>154</sup>

Lze konstatovat, že sousedské právo je tvořeno normami právního systému zaměřujícími se na řešení konfliktů vznikajících mezi osobami v důsledku „geografické blízkosti“.<sup>155</sup>

Sousedské vztahy španělské právo chápe jako omezení vlastnického práva, jejichž cílem je zajistit výkon vlastního práva, nepoškozování práv ostatních a pokojné soužití. Přestože sousedské vztahy jako omezení vlastnického práva nezpůsobují oslabení či znehodnocení práv vlastníků, jde o způsob zaručení rovnosti mezi stranami. V tomto kontextu pojednává zákon o imisích a o tzv. právních věcných břemenech, jakožto o dalších typech limitů upravujících sousedské vztahy. Naproti tomu existuje v tomto právním systému institut věcných břemen, jakožto omezení, která nejsou reciproční a podobají se věcným břemenům tak, jak je chápe české právo.

V souvislosti se sousedskými vztahy jsou hranice soukromého vlastnictví založeny na jejich vzájemné blízkosti, což představuje výchozí bod pro určení práva na vlastnictví a vymezení právních věcných břemen. Aby bylo možné hovořit o sousedství, není nutné, aby spolu pozemky sousedily, stačí, aby byly ve vzájemné blízkosti. Existují ale výjimky, kdy je těsné sousedství mezi pozemky nezbytné, např. čl. 2631 CC týkající se odvodnění budov. Posouzení blízkosti je velmi proměnlivé, neboť závisí na míře vlivu užívání nemovitosti. Sousedství pozemků zakládá existenci společného prostoru, v němž se střetávají zájmy sousedních vlastníků.

Vlastník pozemku je vlastníkem povrchu pozemku a prostoru pod povrchem. Má právo na pozemku provádět veškeré stavební práce, výsadby a

---

<sup>154</sup> PEREZ, Mariano Alonso. Las relaciones de vecindad. *Universidad de Salamanca* [online]. 1983, **XXVI**(2), 366 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1983-20035700395](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1983-20035700395).

<sup>155</sup> NIETO ALONSO, Antonia. Derecho de vecindad: la tutela del Derecho civil frente a inmisiones «medioambientales» ilícitas. *Universidad de Santiago de Compostela* [online]. 2017, 961 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2017-30095901071](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2017-30095901071).

výkopy, které uzná za vhodné, s výjimkou právních věcných břemen, ustanovení týkajících se dolů, vod a ustanovení policejních předpisů.<sup>156</sup> Jakékoli jednání nebo opomenutí, které v důsledku úmyslu osoby nebo okolností, za kterých jedná, zjevně překračuje obvyklé meze výkonu jeho práva a poškozuje tak třetí osobu, má za následek, že osoba musí poškozenému poskytnout náhradu a přijmout soudní nebo správní opatření nezbytná k zabránění zneužívání práva.<sup>157</sup> To znamená, že pokud vlastník pozemku na něm postaví vysokou budovu a v důsledku toho soused ztratí televizní signál, protože frekvence je značně zhoršena výškou budovy, nebo je sníženo světlo a výhled souseda, nehovoří španělské právo o imisi, jak by šlo usuzovat dle českého právního řádu. Tato otázka se bude týkat zneužití sousedských vztahů, do kterých zákon zasahuje v rámci právních věcných břemen.<sup>158</sup>

### 3.10.2. Imise ve španělském právním řádu

Právní úprava imisí je ve španělském občanském zákoníku velmi omezená z důvodu rozmanitosti případů a z důvodu nemožnosti specifikovat kritérium „běžného užívání vlastnického práva a normální snesitelnosti“.<sup>159</sup> Proto se ve španělském občanském zákoníku nevyskytuje výslovná a dobře definovaná regulace této problematiky.<sup>160</sup> Okrajově se o nich zmiňuje čl. 590 CC a čl. 1908 CC. Španělský zákonodárce si v čl. 590 CC klade za cíl vyhnout se imisím v budoucnu. Naopak čl. 1908 CC vyžaduje pro své uplatnění existenci škody. Existují však zvláštní předpisy, které pojem nelegitimních zásahů přiblíží, např. zákon č. 49/1960, o horizontálním vlastnictví,<sup>161</sup> zákon č. 29/1994, o nájmu ve

---

<sup>156</sup> Viz čl. 350 CC.

<sup>157</sup> Viz čl. 7 odst. 2 CC.

<sup>158</sup> BRITO, Díaz. In: *El limite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Pamplona: Aranzadi, 2000, s. 25-26. ISBN 9788484104049.

<sup>159</sup> RODRÍGUEZ, Fernández. In: *El Medio Ambiente Urbano y las Vecindades Industriales*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1973, s. 76. ISBN 8470880977.

<sup>160</sup> BRITO, Díaz. In: *El limite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Pamplona: Aranzadi, 2000, s. 22. ISBN 9788484104049.

<sup>161</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1960 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>.

městech,<sup>162</sup> či vyhláška č. 2414/1961, kterou se schvaluje regulace obtěžujících, nezdravých, škodlivých a nebezpečných činností.<sup>163</sup>

Jedinou konkrétní definici imisí vymezuje ustanovení čl. 3 zvláštního zákona č. 13/1990, zákona o negatorní žalobě, imisích, služebnostech a sousedských vztazích,<sup>164</sup> jako „*neoprávněná jednání suseda, která se odehrávají na samotném pozemku, ale jejichž účinky se projevují na jiné nemovitosti*“. Zákon hned v prvním článku stanovoval, že vlastník má právo podnikat veškeré kroky k zastavení neoprávněného narušování jeho práva, které nespočívá v odnětí nebo neoprávněném zadržení držby. Tento zákon byl ale roku 2007 zrušen. Dále je tedy pracováno s faktem, že přesná definice imisí ve španělském právu absentuje.

Kritérium běžného užívání, zmíněného výše, upřednostňuje zájmy zejména průmyslového imitenta, protože průmyslovou činnost lze rozvíjet bez přílišného ohledu na míru zásahů. Na druhou stranu kritérium normální snesitelnosti vychází z dopadů imisí na poškozené, přímo chrání jejich zájmy a vážně omezuje činnost imitenta.<sup>165</sup> Nelegitimní zásahy jsou konkrétně charakterizovány dle stupně intenzity článkem 3 výše zmíněné vyhlášky č. 2414/1961 jako jednání:

- nepříjemná, způsobující nepohodlí v důsledku hluku, vibrací, výparů, plynů, pachů, mlhy, prachu, či jiných látek klasifikovaných jako obtěžující;
- nezdravá, vedoucí k uvolnění produktů přímo nebo nepřímo škodlivých pro lidské zdraví;
- škodlivá, která ze stejných důvodů způsobují škody zemědělskému, lesnímu, hospodářskému či rybochovnému bohatství;

---

<sup>162</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1994 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

<sup>163</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. *Boletín oficial del Estado* [online]. 7 de diciembre de 1961n. 1. [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1961-22449>.

<sup>164</sup> Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1 de agosto de 1990n. 1. [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-18408>.

<sup>165</sup> BRITO, Díaz. In: *El límite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Pamplona: Aranzadi, 1999, s. 74-76. ISBN 9788484104049.

- nebezpečná, účelně zaměřená na výrobu, manipulaci, prodej či skladování produktů způsobujících riziko výbuchu, požáru, radiace či jiných ohrožení lidí a majetku.

Taková jednání jsou dle čl. 1908 CC zakázána a zakládají odpovědnost za způsobenou škodu.

V první řadě musejí být imise znatelné, tj. zaznamatelné pomocí vědeckých nástrojů. Nemusí se jednat pouze o hmotná tělesa, částice nebo prvky nějakého materiálu, např. větve, kořeny či převisy, ale může jít i o netělesná tělesa, kterými jsou např. kouř, hluk či vibrace.<sup>166</sup>

Ve druhé řadě imise musejí způsobit dostatečnou škodu na cizí nemovitosti a tím vlastníkovvi takové nemovitosti bránit v jeho běžném užívání. Nikdo není povinen snášet skutečné zásahy či vniknutí nepřímo zprostředkované vůči němu.<sup>167</sup> Pokud se jedná o jednání nezávadná a způsobující škodu nepodstatnou, je vlastník povinen toto tolerovat.

Za třetí, imise musejí být kontinuální a pravidelné. Nemůže se jednat o zásah časově izolovaný.

Imise jsou typově děleny na přímé, jejichž původem je nemovitost nebo hranice pozemku<sup>168</sup>, a které vznikají jako důsledek činnosti vlastníka nemovitosti či pozemku. Druhým typem imisí jsou imise nepřímé, u kterých dochází k šíření těles nebo činnosti původem od člověka z jedné nemovitosti na druhou prostřednictvím přírodních sil.

Španělské právo vnímá obecně institut imisí stejně jako naše české právo. Zároveň dělení imisí na přímé a nepřímé je totožné co do názvosloví tak do významu. Stejně tak i fakt, že záleží na místních zvyklostech a míře škody, aby se dalo hovořit o imisích jako takových. Rozdíl je spatřován v tom, že žádný zákon

<sup>166</sup> ALGARRA PRATS, Esther. In: *La defensa jurídico-civil frente a los humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*. Madrid: McGraw-Hill Interamericana de España, 1995, s. 226-271. ISBN 8448116429.

<sup>167</sup> BRITO, Díaz. In: *El límite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Pamplona: Aranzadi, 2000, s. 25. ISBN 9788484104049.

<sup>168</sup> MENDIZÁBAL, Navarro a Íñigo ALFONSO. In: *Las inmisiones y molestias medioambientales : tutela preventiva civil*. Madrid: Dykinson, 1997, s. 35. ISBN 978-8481551914.

nevyjmenovává jednotlivé typy imisí, ty jsou zmíněny stručně a demonstrativně ve vyhlášce č. 2414/1961.

Jedna z nejčastěji vnímaných imisí ve Španělském království je hluk.<sup>169</sup>

Na základě doktríny Evropského soudu pro lidská práva bylo Španělsko označeno za „jednu z nejhluchnějších zemí na světě, což odhaluje obtíže, s nimiž se občané setkávají při dosahování účinné, nejen teoretické, ochrany proti hluku“.<sup>170</sup>

Španělské soudy mnohokrát odkázaly ve svých rozhodnutích na čl. 8 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv,<sup>171</sup> který chrání právo každého na respektování jeho soukromého a rodinného života, obydlí a korespondence. Obydlím se má na mysli fyzicky omezený prostor, kde dochází k rozvoji soukromého a rodinného života. Právo na respektování obydlí nezahrnuje pouze právo na tento fyzický prostor, ale i na jeho klidné užívání. I přestože je hlavním účelem čl. 8 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv ochrana jednotlivce před svévolnými zásahy veřejné moci, lze jej aplikovat i k přijetí opatření vztahujících se jednak na respektování soukromého života, tak i na vztahy jednotlivců mezi sebou.<sup>172</sup>

Na ústavní úrovni lze nalézt oporu před touto formou znečištění v čl. 43 CE a čl. 45 CE. Na základě transpozice směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES ze dne 25. června 2002<sup>173</sup> byl přijat zákon č. 37/2004, zákon o hluku.<sup>174</sup> Cílem tohoto zákona vytyčeným v jeho čl. 1 je předcházet, monitorovat a snižovat hlukovou zátěž a škody z ní vzniklé na lidském zdraví, majetku nebo životním prostředí. Zákon pokládá základ pro úpravu hluku, nejen na úrovni místní, a zároveň stanovuje sankce za jeho nedodržení. V širokém slova smyslu rozlišuje

---

<sup>169</sup> Viz rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 5. 3. 2012, sp. zn. STS 80/2012.

<sup>170</sup> Viz rozhodnutí Soudu pro lidská práva ze dne 18. 10. 2011, stížnost č. 21532/08, ve věci *Asunto Martínez Martínez proti Španělsku*.

<sup>171</sup> *Evropská úmluva o ochraně lidských práv*. Evropský soud pro lidská práva, 1950. Dostupné také z: [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention\\_ces](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_ces).

<sup>172</sup> Viz rozhodnutí Soudu pro lidská práva ze dne 16. 11. 2004, stížnost č. 4143/02, ve věci *Moreno Gómez proti Španělsku*.

<sup>173</sup> Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES ze dne 25. června 2002 o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí. *EUR-Lex* [online]. 2002 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=celex:32002L0049>.

<sup>174</sup> Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. *Boletín oficial del Estado* [online]. 2003 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-20976>.

hluk samostatný, jako formu zvuku, a vibrace. Zákon dále pojednává o obou pojmech (hluk a vibrace) jako o akustickém znečištění.

V případě, kdy lze hluk označit za legitimní, např. hluk z místních slavností, je hluk tolerovatelný. Na druhou stranu hluk klasifikovaný jako nelegitimní imise poškozuje osobní a rodinné soukromí a tím překračuje běžnou toleranci.<sup>175</sup> Dlouhodobé vystavení se určitým hladinám hluku, které můžeme objektivně kvalifikovat jako nesnesitelné, musí být chráněny v takovém rozsahu, v jakém brání nebo omezují svobodný rozvoj osobnosti.<sup>176</sup> Soud se v každém případě musí zaobírat rozborem pojmu hluk a prvků, které musí být přítomny, aby se hluk dal klasifikovat jako abnormální. Mezi takové prvky patří: zvláštní intenzita hluku v době výskytu, přerušovaná či nepřerušovaná povaha hluku, existence nebo neexistence společenské akceptace, či dokonce začlenění hluku do zvyklostí občanského života.

V rozhodnutí zemského soudu v Zaragoze,<sup>177</sup> kdy se soud zabýval akustickou imisí při použití hudebního nástroje, došel k závěru, že na základě znaleckých posudků je třeba zjistit, zda akustická hlasitost překračuje zákonem povolený limit a způsobuje poškození normálního vývoje rodinného života. Stane se tak, pokud jsou splněny následující požadavky:

- Imise má charakter nehmotného materiálu a lze ji zaznamenat pomocí vědeckého aparátu;
- Hluk způsobuje škody na sousední nemovitosti, zatěžuje každodenní život těch, kdo v ní žijí, a ovlivňuje jejich právo na požitky;
- Hra na hudební nástroj je nepřetržitá a pravidelná;
- Subjekty imise jsou sousedé.

---

<sup>175</sup> MORENO, Fernando Sainz. Sobre el ruido y la policía de la tranquilidad: Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1976. Ponente: don José Gabaldón. *Revista española de derecho administrativo*. 1977, **1977**(15), 664-668. ISSN 0210-8461.

<sup>176</sup> Viz rozsudek Ústavního španělského soudu ze dne 29. 9. 2011, sp. zn. STC 150/2011.

<sup>177</sup> Viz rozsudek provinčního soudu v Zaragoze ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. SAP 42/2007.

### 3.10.3. Právní věcná břemena ve španělském právním řádu

Právní věcná břemena představují výjimečné omezení vlastnického práva rušící jeho právní režim.<sup>178</sup> Jedná se o zákonem stanovená věcná práva omezující výkon vlastnictví tím, že zčásti zatěžují jednu nemovitost, služebnou nemovitost, ve prospěch druhé, panující nemovitosti.<sup>179</sup> Mezi práva vlastníka panující nemovitosti patří provádění nezbytných prací na služebném pozemku na své náklady pro zachování právního věcného břemene, aniž by ho nějak měnil či ztěžoval. Toto právo může vykonávat vhodným způsobem a ve vhodném čase, aby způsobil co nejmenší nepříjemnosti vlastníku služebného pozemku.

Oproti imisím se zákonná úprava právních věcných břemen vyskytuje v několika člancích španělského občanského zákoníku (počínaje čl. 530 a násled. CC).

Primárně jde o to, že vlastníci nemovitostí jsou povinni předcházet škodám, které mohou způsobit např. „budovy, které hrozí zřícením“, nebo „velké stromy, které hrozí pádem“.<sup>180</sup> Občanský zákoník se příkazujícími ustanoveními týkajícími se reálných věcných břemen snaží předcházet možným konfliktům.

Právní věcná břemena lze dělit na základě protikladných dvojic na kontinuální a diskontinuální, zjevná a nezjevná. Kontinuálními právními věcnými břemeny míní zákon ta břemena, která jsou nepřetržitá, bez zásahu člověka. Naopak ta diskontinuální probíhají ve více či méně dlouhých intervalech a závisí na lidské činnosti. Zákon dále rozlišuje mezi pozitivními a negativními břemeny. Takové břemeno ukládající vlastníkově obslužné nemovitosti povinnost něco umožnit nebo udělat, je pozitivním právním věcným břemenem. Negativní břemena závisí na vlastníkově nečinnosti.

Dle čl. 534 CC jsou právní věcná břemena neoddělitelná od nemovitosti, ke které aktivně či pasivně patří.

---

<sup>178</sup> DIEZ, Lilia Noemí. LAS RELACIONES DE VECINDAD. *REVISTA NOTARIAL* [online]. 2000, 79(1), 1-42 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-04-Doctrina.pdf>.

<sup>179</sup> Viz rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 2. 3. 1988, sp. zn. STS 1544/1988.

<sup>180</sup> Viz čl. 389 CC a čl. 390 CC.

Ke zřízení právních věcných břemen dochází jednak na základě zákona anebo z vůle účastníků. Kontinuální a diskontinuální právní věcná břemena se nabývají z titulu vlastnictví nebo na základě promlčecí doby. Do promlčecí doby se u pozitivních právních věcných břemen započítává doba držby ode dne, kdy měl vlastník panující nemovitost, nebo ode dne, kdy osoba využila věcného břemene. U negativních právních věcných břemen je doba držby počítána ode dne, kdy vlastník panující nemovitosti zakázal provést úkon. Promlčecí lhůta je zákonodárcem stanovena čl. 537 CC na dvacet let.

Právní věcná břemena zanikají v prvním případě spojením vlastnického práva nemovitostí panující a služebné náležející jedné a té samé osobě. Ve druhém případě zanikají, pokud nejsou využívána v době dvaceti let. Třetím důvodem je odstoupení vlastníka panující nemovitosti od dohody nebo odkup nemovitosti.<sup>181</sup>

### 3.10.3.a. „*La medianería*“

Občanský zákoník v ustanoveních čl. 571–579 CC hovoří o právních věcných břemenech „*de la medianería*“. V doslovném překladu se jedná o právní věcná břemena „*stranické zdi*“. Stranickou zeď si lze představit jako zeď, plot, či jinou hranici nacházející se na hranici dvou sousedních pozemků. Předpokládá se, že pokud neexistuje žádný titul, vnější označení nebo důkaz opaku, je touto stranickou zdí:

- dělicí stěna sousedních budov až po společný výškový bod;
- dělicí stěna zahrad nebo ohrad ve městě i na venkově;
- plot i živý plot;
- příkop rozdělující nemovitosti.

Dále je předpokládáno, že tento rozdělující prvek patří výhradně vlastníkům nemovitostí, které je mají ve svůj prospěch (čl. 573 poslední souvětí CC).

Každý vlastník sousední nemovitosti může zeď využívat dle předem daného poměru. Každý má právo zeď zvýšit na vlastní náklady za předpokladu, že v případě škody ji bude kompenzovat druhému vlastníku.

---

<sup>181</sup> Viz čl. 546 CC.



Opravy, stavby a údržby hradí vlastníci sousedních nemovitostí společně v poměrech, v jakých ke společné zdi mají právo. Této povinnosti se mohou zprostit. Zákon ale již nestanovuje, jakým způsobem, či za jakých podmínek.

### 3.10.3.b. Světlo a výhled

Právní věcná břemena světla a výhledu navazují na právní úpravu stranické zdi, o které pojednává předchozí podkapitola.

Právní věcná břemena světla jsou „*věcná břemena omezující stavbu nebo výšku budovy tak, aby umožňovaly volný průchod světla na jiný bezprostřední pozemek, aniž by z něj byl umožněn výhled*“.<sup>182</sup>

Čl. 580 španělského občanského zákoníku stanoví zákaz, že žádný vlastník nemovitosti, který sdílí stranickou zeď s jinou osobou, nesmí bez souhlasu druhé strany zřídit okno nebo do zdi udělat jiný typ otvoru. Je třeba mít na paměti, že stranická zeď je hranice společná pro dvě nemovitosti. Pokud má dojít k úpravě společné zdi, musí dojít v první řadě ke vzájemné dohodě mezi oběma vlastníky.

Ustanovení čl. 581 CC naopak omezuje vlastnické právo v situacích, kdy se nejedná o stranickou zeď. Vlastník této „*nestraničné zdi*“, která sice sousedí s jinou nemovitostí, ale není zdí společnou, v ní může zřídit okno nebo výklenek pro příjem světla ve výšce stropu nebo v jeho bezprostřední blízkosti, pokud má rozměry 30 cm<sup>2</sup> a je chráněno železnou mříží a drátěným pletivem. Soused sousední nemovitosti však může vlastníkovu taková okna či výklenky zavřít, pokud nabude práva stranické zdi a nebylo-li dohodnuto jinak. Soused má dále možnost stavět konstrukce na svém pozemku v blízkosti takového okna nebo výklenku, anebo může postavit vyšší zeď přiléhající k takovému oknu nebo výklenku.

Tento specifický typ právního věcného břemene spočívá v právu zřizovat otvory za určitých podmínek, aby bylo možné dostat světlo z cizí nemovitosti na vlastní.

---

<sup>182</sup> Diccionario de la lengua española. *Real academia Española* [online]. 2023 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://dle.rae.es/servidumbre?m=form2#3f8MsIc>.

Volně přeloženo ze španělského jazyka: „*servidumbre que limita la construcción o altura de un edificio para dejar libre paso de la luz a otra finca inmediata, sin permitir la vista desde esta.*“

Právní věcná břemena výhledu dávají vlastníkovi „*panující nemovitosti právo mít ve svém domě okna nebo jiné otvory, odkud se lze dívat na služebnou nemovitost, s následnou povinností této nemovitosti nebránit v právu novými stavbami nebo výsadbou.*“<sup>183</sup>

Okna s přímým výhledem na sousední nemovitost, balkóny nebo jiné typy přesahů nesmí být otevřeny na sousední nemovitost, pokud mezi zdí, do které jsou postaveny, a sousedním pozemkem není vzdálenost dvou metrů.<sup>184</sup> Pro okna či balkóny s bočními nebo šikmými výhledy platí stejné pravidlo, pokud jejich vzdálenost nedosahuje 60 cm. V případě, že vlastník balkónu získal na základě jakéhokoliv právního titulu právo přímého výhledu na sousední nemovitost, nesmí soused stavět ve vzdálenosti menší, než jsou tři metry.<sup>185</sup> Článek 583 CC stanovuje způsob výpočtu vzdálenosti pro všechny předchozí situace.

Výjimkami, kdy se tato ustanovení nepoužijí, jsou situace, kdy nemovitosti rozdělují veřejná komunikace, existuje předchozí dohoda, nebo se jedná dokonce o právo na světlo nabyté na základě promlčení po dobu 20 let od výkonu (čl. 548 CC).

Právní věcná břemena světla a výhledu jsou svou povahou kontinuální, protože užívání je nebo může být nepřetržité bez zásahu člověka. Fakultativně mohou být pozitivní, jelikož ukládají vlastníkovi služebné nemovitosti povinnost něco umožnit, nebo na druhou stranu mohou být negativní, pokud jsou okna nebo jiné otvory otevřeny ve vlastní zdi panující nemovitosti.

Účelem těchto omezení vlastnického práva je přispět k respektování soukromí tím, že brání přímému pozorování dění na sousední nemovitosti. Právo zřídit okna či jiné otvory nevyplývá ze zákonného věcného břemene, ale ze samotného vlastnického práva, i přestože je jeho výkon omezen sousedskými vztahy. Kromě toho takové právo koexistuje s právem sousedního pozemku volně

---

<sup>183</sup> Diccionario de la lengua española. *Real academia Española* [online]. 2023 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://dle.rae.es/servidumbre?m=form2#3f8MsIc>. Volně přeloženo ze španělského jazyka: „servidumbre que da al predio dominante el derecho de tener ventanas u otros huecos en su casa, desde donde pueda mirar al predio sirviente, no la consiguiente obligación de este de no impedirlo con nuevas construcciones o plantaciones.“

<sup>184</sup> Viz čl. 582 CC.

<sup>185</sup> Viz rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 26. 4. 2022, sp. zn. STS 329/2022.

stavět, a dokonce, v případě čl. 581 CC, s právem zakrýt okno. Stejnou právní povahu má i omezení vzdáleností podle čl. 582 CC.

### 3.10.3.c. *Vzdálenosti pro některé stavby a výsadby*

Dle čl. 590 CC nesmí nikdo stavět v blízkosti zdi nebo stěny studny, kanálu, akvaduktu, pece, kovárny, komínu, stáje, nádrže na žiravinu, zařízení poháněných parou nebo továrny, které jsou samy o sobě nebo výrobky produkujícími nebezpečné či škodlivé. Pro takové stavby je v zákonech a na základě místních zvyklostí stanovena určitá vzdálenost. V případě, že pro situaci neexistuje právní předpis, bude odborně posouzena znalcem tak, aby se zabránilo poškození pozemků a budov spolu sousedících.

Výčet staveb není ve výše zmíněném článku uveden vyčerpávajícím způsobem, ale spíše demonstrativně. Stanovuje dodržení určité vzdálenosti a provedení nezbytné ochranné práce, aby se předešlo zásahům do sousedního vlastnického práva.<sup>186</sup> Ustanovení má preventivní charakter zabraňující tomu, aby realizací určitých staveb došlo k negativnímu ovlivnění třetí osoby, ovšem neupravuje situaci, kdy by ke škodě způsobené průmyslovými podniky skutečně došlo.<sup>187</sup>

Stejně tak i na stromy a keře se vztahují určitá omezení v těsné blízkosti sousedního pozemku. Stromy nesmějí být vysazovány v blízkosti cizího pozemku ve vzdálenosti do dvou metrů od hranice pozemků, jde-li o vysazování vysokých stromů, a ve vzdálenosti do 50 cm, jde-li o keře, ledaže místní vyhlášky nebo zvyklosti stanovují jinak. Každý vlastník má právo žádat pokácení stromu nebo keře nacházejícího se v menší vzdálenosti od jeho pozemku.<sup>188</sup>

Do této části občanského zákoníku řadí španělské právo i úpravu podrostů či převisů. Vlastník pozemku, na jehož nemovitost přesahují větve sousedových stromů, má právo požadovat jejich pokácení. Kořeny, které přesahují na sousední pozemek, může vlastník sousedního pozemku sám pokácet, jak uvádí čl. 592 CC. Stromy, které slouží jako živý plot rozdělující pozemky, mohou být také na žádost

---

<sup>186</sup> EVANGELIO LLORCA, Raquel. In: *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*. Comares, 2000, s. 169. ISBN 84-8444-191-1.

<sup>187</sup> ALONSO PÉREZ, Mariano. La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas. *Actualidad civil*. 1994, **1994**(2), 411. ISSN 0213-7100.

<sup>188</sup> Viz čl. 591 CC.

jednoho z vlastníků pokáceny. Toto ustanovení neplatí pro stromy představující hraniční znaky, tzn. označují hranici pozemku, kdy musí dojít k dohodě oba vlastníci sousedících nemovitostí.<sup>189</sup>

#### 3.10.3.d. Právo umístění lešení

Dle ust. čl. 569 CC je vlastník pozemku z důvodu stavby a opravy budovy, nebo k přemístění materiálu přes cizí pozemek, povinen souhlasit s omezením a zároveň oprávněn dostat náhradu za případné způsobené škody. Jedná se o omezení nezbytně nutné ke stavbě či opravě. Stejná práva a povinnosti platí i pro případy, kdy je nutné na cizím pozemku umístit lešení.

#### 3.10.4. Komparace právních systémů

Sousedské právo je v České republice upraveno jak občanským zákoníkem, tak řadou dalších zákonů. Důraz je kladen na princip nezasahování a vzájemného respektu mezi sousedy, stejně tak jako ve španělské právní úpravě sousedského práva. Na rozdíl od španělské úpravy je negativní stránka českého sousedského práva spatřována v jeho nedostatečná konkrétnost v některých oblastech, což vede k nejednoznačnosti a možnosti různého výkladu.

Španělské sousedské právo se řídí převážně zákonem č. 49/1960, o horizontálním vlastnictví, který upravuje vztahy v rámci společenství vlastníků. Zákon vymezuje práva a povinnosti osob sdílejících společné prostory a vybavení, např. povinnost údržby, právo nebýt rušen hlukem aj. Negativní stránkou španělského sousedského práva tedy je jeho zaměření na společné bydlení v rámci společenství vlastníků. Potenciálně totiž vznikají v právní úpravě mezery pro sousedy žijící v rodinných domech či dvojdomcích.

Stojí za povšimnutí, že česká právní úprava se zaměřuje na široký okruh otázek týkajících se všech typů obytných nemovitostí, zatímco španělské úprava se zaměřuje spíše na společné bydlení. Španělské právní normy tak poskytují podrobnější úpravu než české zákony.

Autorka se domnívá, že kromě výše uvedeného oba právní systémy nepočítají s vývojem společenských norem a technologickým pokrokem, což může představovat pro oba systémy výzvu při řešení současných problémů, např. spory

---

<sup>189</sup> Viz ust. čl. 593 CC.

týkající se zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Česká právní úprava sdílí s tou španělskou určité podobnosti, zejména tím, že poskytují základní rámec pro podporu mírového soužití a řešení sousedských sporů. Na druhou stranu oba systémy vykazují rozdíly v rozsahu, specifičnosti a mechanismech prosazování práv.

#### 4. Závěr

Omezení vlastnického práva bylo a nadále bude opakovaně diskutovanou problematikou.

Některá omezení vlastnického práva, o kterých tato práce pojednává, se v praxi využívají v kolizních situacích častěji než jiná omezení. Některá omezení jsou dále také praktičtější než jiná. Existují názory, že například institut práva stavby je nepraktickou konstrukcí. Smyslem této práce nebylo zabývat se tím, zda obnovení superficiální zásady v občanském zákoníku je pro aktuální systém velkým přínosem. Pro tuto práci podstatnou skutečností je, že z ní občanský zákoník vychází. A jelikož doposud nebylo představeno jiné řešení než znovuzavedení tohoto institutu, který „umožnil uspokojit hospodářské potřeby zřídit stavbu na jiném pozemku“,<sup>190</sup> je právo stavby jedním z omezení, o kterých tato práce pojednává.

Autorka se v této práci zaměřila na kapitolu sousedských práv, jak v české právní úpravě, tak v té španělské.

Sousedské vztahy vnímá autorka jednak jako základní omezení vlastnického práva, ale zároveň i jako základ pro spokojený život. Díky budování stabilních a smysluplných vztahů je vytvářen ve společnosti pocit bezpečí, což je pravděpodobně jeden z nejdůležitějších aspektů duševního zdraví. Řada studií zaměřených na katastrofy po celém světě ukázala, že sociální podpora je nejsilnější ochranou proti stresu a traumatu.<sup>191</sup> Tím, že ve zdravé míře právní řád omezuje sousedské vztahy, dovytváří ve společnosti právě zmíněný pocit bezpečí, jelikož právní normy mimo jiné zakládají i právní jistotu.

Výkon vlastnického práva nemůže být přípustný, děje-li se tak bez prospěchu vlastníka a s jediným cílem: ublížit nebo obtěžovat vlastníka sousední nemovitosti. Vlastník nemůže na své nemovitosti provádět úkony, které mají za

---

<sup>190</sup> KINDL, Milan. In: *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 198. Právní praxe. ISBN 9788074005640.

<sup>191</sup> VAN DER KOLK, Bessel. In: *The body keeps the score*. USA: Viking Penguin, 2014, s. 92. ISBN 9780141978611. Volně přeloženo z anglického jazyka: „Being able to feel safe with other people is probably the single most important aspect of mental health; safe connections are fundamental to meaningful and satisfying lives. Numerous studies of disaster response around the globe have shown that social support is the most powerful protection against becoming overwhelmed by stress and trauma.“

následek negativní vliv, imise, na sousední nemovitosti. Jsou dovoleny pouze takové vlivy, které mají počátek na nemovitosti vlastníka, který je provádí, a pokračují na majetek souseda, jedná-li se o neškodné či běžné vlivy. Sousedské vztahy ve španělském právním systému jsou více nejednoznačné a spletité než v tom českém. Proto pro získání jasných závěrů je nutné pracovat s různými odvětvími španělského právního systému. V praxi je nutné docílit toho, aby se nemnožila pravidla rozměňující odpovědnost osob způsobujících imise na úkor těch poškozených.

Stále přetrvává Bonfanteův přístup k imisím, podle něhož imise mají být shledány protiprávními, pokud vyplývají z abnormálního užívání věci.<sup>192</sup>

Zaměření se na sousedská práva zvolila autorka z jednoho prostého důvodu. Aktuální celosvětová situace je taková, že dochází k prohlubování problémů vycházejících z industrializace, sociálních a urbanistických změn. Již tedy není největším problémem struktura plánů měst, které rozhodují o dispozici nemovitostí a tím mění jejich využití, což má za následek nerovnost obsahu vlastnického práva mezi jednotlivými vlastníky sousedních nemovitostí.<sup>193</sup> Naopak stále častější státní intervencionismus a kritérium sociální funkce vlastnictví jsou dalšími prvky ovlivňujícími omezení vlastnického práva.

Omezení vlastnických práv jsou klíčovým nástrojem pro dosažení rovnováhy mezi individuální svobodou a veřejným zájmem. Přestože je vlastnické právo považováno za fundamentální a chráněné, společnost by měla mít právo stanovit určitá omezení s cílem zabránit jeho zneužití, podporovat sociální spravedlnost nebo také ochránit životní prostředí.

Jak český právní řád, tak i španělský právní řád shodně pracují s institutem vlastnictví jako se sociální funkcí. Pomineme-li fakt, že španělské právo výslovně takto vlastnictví definuje v čl. 33 španělské ústavy, oba systémy vnímají vlastnictví jednak jako právo, tak jako funkci. Do jaké míry jsou až systémy ochotné zajít lze vnímat skrze jednotlivá omezení vlastnického práva.

---

<sup>192</sup> BONFANTE, PIETRO. *Institute římského práva*. 9. vyd. Brno: Právník, 1932.

<sup>193</sup> DIEZ, Lilia Noemí. LAS RELACIONES DE VECINDAD. *REVISTA NOTARIAL* [online]. 2000, 79(1), 23 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://escribanos.org.ar/motarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-04-Doctrina.pdf>.

Vlastnictví je ze své podstaty společenské a vyžaduje určitou kontrolu. Otázkou je, zda bude právo do budoucna posouvat hranice svých omezení a následovat myšlenky francouzského právníka Léona Duguita, který odmítal myšlenku vlastnictví a považoval jej pouze za sociální funkci. Své myšlenky dále doplňoval tím, že vlastnictví je mylně chápáno jako absolutní právo držitele, bez ohledu na to, zda je dobře nebo špatně využíváno. Nebo se již společnost dostala do situace, kdy omezení překročila hranice a soukromé vlastnictví přestává být subjektivním právem vlastníka a stává se společenskou funkcí držitele bohatství.<sup>194</sup>

---

<sup>194</sup> DAVY, Benjamin. 'Dehumanized housing' and the ideology of property as a social function. *Planning theory: Sage Journals* [online]. University of Dortmund, Germany, 2019, **19**(1), 38-58 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/1473095219848469>.



## **5. Resumé**

The thesis dealt with various ways of limitation of property rights. These limitations have been and will continue to be a repeatedly discussed issue.

Some of the limitations discussed in this thesis are more frequently used in practice in conflict situations than other limitations. Further, some restrictions are also more practical than others. In this thesis, the author has focused on the chapter of neighboring rights, both in Czech and Spanish law.

The author sees unneighborly relations both as a fundamental limitation of the right to property and as a basis for a happy life. Building stable and meaningful relationships creates a sense of security in society, which is arguably one of the most important aspects of mental health. By restricting unneighborly relations to a healthy extent, the legal order creates the aforementioned sense of security in society, since legal norms, among other things, establish legal certainty.

The exercise of the right of property cannot be permissible if it is done without the owner's benefit and with the sole purpose of harming or annoying the owner of the neighboring property. An owner cannot carry out acts on his property which have the effect of adversely affecting, immiserating, neighboring properties. Only impacts that begin on the property of the owner who performs them and continue onto the property of the neighbor are permitted if they are harmless or ordinary impacts. Neighbor relations in the Spanish legal system are more ambiguous and complex than in the Czech one.

The current global situation is such that there is an intensification of problems arising from industrialization, social and urban changes. Limitations on property rights are a key tool for striking a balance between individual liberty and the public interest. Although the right to property is considered fundamental and protected, society should have the right to impose certain restrictions in order to prevent its abuse, to promote social justice or to protect the environment.

## 6. Seznam literatury

### Literatura odborná

1. ALGARRA PRATS, Esther. In: *La defensa jurídico-civil frente a los humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*. Madrid: McGraw-Hill Interamericana de España, 1995. ISBN 8448116429
2. ALONSO PÉREZ, Mariano. La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas. *Actualidad civil*. 1994, **1994**(2). ISSN 0213-7100
3. BONFANTE, PIETRO. *Instituce římského práva*. 9. vyd. Brno: Právník, 1932.
4. BRITO, Díaz. In: *El limite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Pamplona: Aranzadi, 2000. ISBN 9788484104049
5. DOHNAL, Jakub. In: *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 9788024440415
6. EVANGELIO LLORCA, Raquel. In: *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*. Comares, 2000. ISBN 84-8444-191-1
7. FIALA, Josef a Milan KINDL. In: *Občanské právo hmotné*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 9788073802288
8. HENDRYCH, Dušan. *Právníký slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1
9. HORÁK, Ondřej a Jakub RAZIM. In: *Dějiny kodifikace soukromého práva v českých zemích*. Praha: Leges, 2020. Student (Leges). ISBN 9788075025012

10. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2
11. KINDL, Milan. In: *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 9788074005640
12. KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. In: *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 9788073805173
13. KNAPPOVÁ, Marta. Držba. *Právo a zákonnost*. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 1992, **10**(40). ISSN 1210-0900
14. MENDIZÁBAL, Navarro a Íñigo ALFONSO. In: *Las inmisiones y molestias medioambientales : tutela preventiva civil*. Madrid: Dykinson, 1997. ISBN 978-8481551914
15. MORENO, Fernando Sainz. Sobre el ruido y la policía de la tranquilidad: Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1976. Ponente: don José Gabaldón. *Revista española de derecho administrativo*. 1977, **1977**(15). ISSN 0210-8461
16. NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. In: *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 9788027106103
17. PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7

18. RODRIGUEZ, Alessandri. In: *De los bienes*. 2. edición. Santiago: Zamorano y Caperan, 1937
19. RODRÍGUEZ, Fernández. In: *El Medio Ambiente Urbano y las Vecindades Industriales*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1973. ISBN 8470880977
20. SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer, 2012. ISBN 9788073577582
21. SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0
22. SPÁČIL, Jiří. In: *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 9788074008856
23. SPÁČIL, Jiří, Dušan HRABÁNEK a Jaroslav BÍČOVSKÝ. In: *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 9788075020734
24. SPÁČIL, Jiří a Michal KRÁLÍK. *Občanský zákoník: III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2021. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-803-0
25. SVOBODA, Karel. In: *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 9788074789908
26. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. In: *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467

27. VAN DER KOLK, Bessel. In: *The body keeps the score*. USA: Viking Penguin, 2014. ISBN 9780141978611
28. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. In: *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8

#### Elektronické zdroje

1. ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. Česká advokátní komora v Praze, 2014, **2014**(12) [cit. 2024-03-12]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: [https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA\\_12\\_2014\\_web.pdf](https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA_12_2014_web.pdf)
2. Constitución Española. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1978, 29.12.1978 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
3. DAVY, Benjamin. 'Dehumanized housing' and the ideology of property as a social function. *Planning theory: Sage Journals* [online]. University of Dortmund, Germany, 2019, **19**(1) [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/1473095219848469>
4. DE CASTRO VITORES, Germán. In: *Derecho Civil III. TEMA. Propiedad (II). Límites y limitaciones del dominio* [online]. Universidad de Valladolid. Facultad de Derecho, 2009 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/5217>
5. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. *Boletín oficial del Estado* [online]. 7 de diciembre de 1961 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1961-22449>

6. Diccionario de la lengua española. *Real academia Española* [online]. 2023 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://dle.rae.es/servidumbre?m=form2#3f8MsIc>
  
7. DIEZ, Lilia Noemí. LAS RELACIONES DE VECINDAD. *REVISTA NOTARIAL* [online]. 2000, **79**(1) [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-04-Doctrina.pdf>
  
8. *Evropská úmluva o ochraně lidských práv*. Evropský soud pro lidská práva, 1950. Dostupné také z: [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention\\_ces](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_ces)
  
9. GLOS, George E. The New Spanish Constitution, Comments and Full Text. *Hastings Constitutional Law Quarterly* [online]. 1979, **7**(1) [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://repository.uclawsf.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1177&context=hastings\\_constitutional\\_law\\_quaterly](https://repository.uclawsf.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1177&context=hastings_constitutional_law_quaterly)
  
10. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín oficial del Estado [online]. 1960 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>
  
11. Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1 de agosto de 1990n. 1. [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-18408>
  
12. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín oficial del Estado [online]. 1994 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

13. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. *Boletín oficial del Estado* [online]. 2003 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-20976>
14. MILL, John Stuart. *On Liberty* [online]. Ryerson University, 1859 [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: <https://pressbooks.library.torontomu.ca/onliberty/>
15. NIETO ALONSO, Antonia. Derecho de vecindad: la tutela del Derecho civil frente a inmisiones «medioambientales» ilícitas. *Universidad de Santiago de Compostela* [online]. 2017 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2017-30095901071](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2017-30095901071)
16. PEREZ, Mariano Alonso. Las relaciones de vecindad. *Universidad de Salamanca* [online]. 1983, **XXVI**(2) [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1983-20035700395](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1983-20035700395)
17. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Boletín oficial del Estado* [online]. 1889, 16.08.1889 [cit. 2024-03-10]. Dostupné z: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
18. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES ze dne 25. června 2002 o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí. EUR-Lex [online]. 2002 [cit. 2024-03-17]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=celex:32002L0049>
19. WELTY, Gordon. Mill's principle of government as a basis of democracy. *The Monist* [online]. Oxford University Press, 1971, **55**(1) [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: <https://www.jstor.org/stable/27902205>

## Prameny práva

1. Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
2. Zákon č. 206/1889, španělský občanský zákoník
3. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
4. Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal
5. Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
7. Zákon č. 311/1978, španělská ústava
8. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
9. Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos
10. Zákon č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů
11. Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
12. Zákon č. 40/2009 Sb., zákon trestní zákoník
13. Zákon č. 280/2009 Sb., zákon daňový řád
14. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
15. Zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech



16. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz
17. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES ze dne 25. června 2002 o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí
18. Vyhláška č. 189/2013 Sb., vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení

#### Judikatura

1. Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003
2. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 1. 3. 1995, sp. zn. II. ÚS 109/94
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 09. 2002, spn. zn. 22 Cdo 2302/2000
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 03. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 4. 2009, sp. zn. 21 Cdo 1425/2008
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 2. 2011, sp. zn. 21 Cdo 493/2009

10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2020, sp. zn. 22 Cdo 942/2020
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2635/2020
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1991/2017
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1440/2022
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017
16. Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87
17. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. 134/2005
18. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. II.ÚS 372/03
19. Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Pls 1/85
20. Rozsudek provinčního soudu v Zaragoza ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. SAP 42/2007
21. Rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 17. 2. 1968, sp. zn. RJ 1968/1111

22. Rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 5. 3. 2012, sp. zn. STS 80/2012
23. Rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 2. 3. 1988, sp. zn. STS 1544/1988
24. Rozsudek Nejvyššího španělského soudu ze dne 26. 4. 2022, sp. zn. STS 329/2022
25. Rozsudek Ústavního španělského soudu ze dne 29. 9. 2011, sp. zn. STC 150/2011
26. Rozhodnutí Soudu pro lidská práva ze dne 18. 10. 2011, stížnost č. 21532/08, ve věci Asunto Martínez Martínez proti Španělsku
27. Rozhodnutí Soudu pro lidská práva ze dne 16. 11. 2004, stížnost č. 4143/02, ve věci Moreno Gómez proti Španělsku