

**Univerzita Palackého v Olomouci**

**Právnická fakulta**

**Adéla Fedorovská**

**Imise v sousedských vztazích**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2016**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Imise v sousedských vztazích* vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 27. dubna 2016

Adéla Fedorovská

*Ráda bych poděkovala panu Mgr. Pavlu Petrovi, Ph.D. LL.M., vedoucímu mé diplomové práce, za odborné rady, podněty a připomínky, které mi poskytl při jejím zpracování. Také bych ráda poděkovala své rodině a příteli za jejich morální podporu a trpělivost.*

## Seznam použitých zkratk

- Důvodová zpráva – aktualizovaná důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- NS, Nejvyšší soud – Nejvyšší soud České republiky, není-li uvedeno jinak
- NSS, Nejvyšší správní soud – Nejvyšší správní soud České republiky, není-li uvedeno jinak
- Obč. zák. – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OTP – vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- O. z. – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- OZO – zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
- StavZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Střední občanský zákoník – zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ÚS, Ústavní soud – Ústavní soud České republiky, není-li uvedeno jinak
- Vodní zákon – zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon – zákon XII. desek z poloviny 5. století př. n. l.
- Zákon o odpadech – zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů
- ZOPK – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

# Obsah

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Seznam použitých zkratk                                                           | 4         |
| <b>1 Úvod</b>                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>2 Historický exkurs do právní úpravy sousedských práv</b>                      | <b>9</b>  |
| 2.1 Úprava v době římského práva                                                  | 9         |
| 2.2 Úprava dle obecného zákoníku občanského                                       | 10        |
| 2.3 Úprava dle středního občanského zákoníku                                      | 11        |
| 2.4 Úprava dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník                            | 11        |
| <b>3 Úprava sousedského práva imisí v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník</b> | <b>15</b> |
| 3.1 Obecně k sousedskému právu                                                    | 15        |
| 3.2 Generální klauzule                                                            | 16        |
| 3.2.1 Míra přiměřená poměrům                                                      | 18        |
| 3.2.2 Závažné rušení práva jiných osob                                            | 20        |
| 3.3 Pojem imise a jejich klasifikace                                              | 23        |
| 3.4 Zákonné imise                                                                 | 25        |
| 3.4.1 Obtěžování hlukem                                                           | 26        |
| 3.4.2 Stínění, obtěžování světlem, odnětí výhledu                                 | 29        |
| 3.4.3 Rušení pevnými a tekutými odpady, obtěžování zápachem                       | 32        |
| 3.4.4 Vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek; obtěžování včelami            | 34        |
| 3.5 Imise v zákoně výslovně neuvedené                                             | 38        |
| 3.6 Imise způsobené provozem závodu a podobného zařízení                          | 40        |
| <b>4 Prostředky ochrany proti imisím</b>                                          | <b>45</b> |
| 4.1 Svépomoc                                                                      | 46        |
| 4.2 Zápůrčí žaloba                                                                | 46        |
| 4.3 Promlčení nároku z odpovědnosti za imisi                                      | 51        |
| <b>5 Závěr</b>                                                                    | <b>52</b> |
| <b>6 Zdroje</b>                                                                   | <b>58</b> |
| 6.1 Monografie                                                                    | 58        |
| 6.2 Odborné články                                                                | 59        |
| 6.3 Judikatura                                                                    | 60        |
| 6.4 Ostatní zdroje                                                                | 61        |
| 6.5 Právní předpisy                                                               | 61        |
| 6.6 Internetové zdroje                                                            | 62        |
| <b>Shrnutí a klíčová slova</b>                                                    | <b>63</b> |
| Klíčová slova                                                                     | 63        |
| <b>Summary</b>                                                                    | <b>64</b> |
| Key words                                                                         | 64        |

# 1 Úvod

Sousedské vztahy jsou již od nepaměti příčinou sporů a konfliktů. Důvodem tohoto jevu je zejména fakt, že se zde setkávají vlastnická a jiná práva k movitým i nemovitým věcem, ať již přímo či nepřímo sousedícím. Proto již od dob římského práva existují poměrně přesná pravidla týkající se vymezení užívání jednotlivých nemovitostí, stromů na pozemcích, svádění dešťové vody z pozemků a podobně. Jde o pravidla upravující vzájemné vztahy mezi sousedy.

Sousedské spory pramení ze samotné podstaty vlastnického práva. Dle § 977 o. z. nám pouze zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní. Systematicky je vlastnické právo v o. z. zařazeno pod část třetí – absolutní majetková práva. Ust. § 976 o. z. stanoví, že absolutní majetková práva působí vůči každému, pokud zákon nestanoví něco jiného, což znamená, že vlastnické právo je každý povinen respektovat a musí se zdržet všeho, co by narušovalo výkon práva dalšího vlastníka. Uvedené vyplývá i z dikce ustanovení § 1012 o. z.

Dle všeobecně uznávané zásady jsou si všichni vlastníci rovni, jelikož zákon každému vlastníkovi dává stejná práva a stejné povinnosti. Vlastníková oprávnění jsou vymezena právním řádem tak, aby umožňovala vlastníkovi využívat jeho práva k účelu, ke kterému věc slouží.<sup>1</sup> Vlastnické právo však není neomezené. Jsou určitá omezení, která můžeme chápat jako odpovědnost vlastníka ke společnosti či k jiným subjektům. Existují dva základní druhy omezení vlastnického práva. Prvním z nich je omezení vyplývající přímo z právních předpisů, která jsou pro všechny subjekty shodná. Druhým typem omezení vlastnického práva je tzv. skutečné omezení vlastnického práva, které nevyplývá ze zákona, ale z konkrétních právních skutečností. Do této druhé kategorie patří zejména tzv. sousedská práva, která jsou předmětem diplomové práce. Hlavní těžiště sousedských vztahů je ve vztahu mezi konkrétními lidmi, přesněji mezi sousedy.

Diplomová práce se věnuje problematice tzv. imisí v sousedských vztazích. Hlavním cílem této práce je analýza a zhodnocení platné právní úpravy dle o. z. a jejího porovnání s předchozí úpravou dle obč. zák., včetně upozornění na provedené změny v jednotlivých ustanoveních s uvedením, která právní úprava problematiku upravovala lépe.

Problematika imisí a sousedských vztahů celkově prošla dlouhým vývojem, neboť vzájemné vztahy mezi sousedy bylo třeba upravit již v době vzniku prvních civilizovaných společenství, např. v době existence římské republiky. Některá pravidla mají svůj původ ještě hlouběji v historii, a to v Zákoně dvanácti desek. Po výkladu právní úpravy v římském právu

---

<sup>1</sup> HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, s. 33.

je v první kapitole rozebrána právní úprava dle rakouského obecného zákoníku občanského, který na našem území platil až do roku 1950. Nahrazen byl tzv. středním občanským zákoníkem, který platil pouze krátce, a proto je mu věnována pouze menší podkapitola. První kapitola práce je zakončena právní úpravou zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Jelikož se jedná o zákoník, který na našem území platil do účinnosti nového o. z., tak je v podkapitole pouze nastíněna jeho právní úprava v základních rysech. Srovnání jednotlivých institutů v rámci obč. zák. a o. z. je obsaženo až v následující kapitole, která se týká aktuální právní úpravy imisí.

Po historickém exkurzu do právní úpravy následuje kapitola, která se věnuje aktuální právní úpravě, jež je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nejprve jsou rozebrány inspirační zdroje o. z., díky kterým zákon dostal nynější podobu. Následuje podkapitola věnována sousedskému právu obecně, kde je obsaženo vymezení vlastnického práva, v čem spočívá sousedské právo a jaké subjekty jsou účastníky sousedských vztahů. Podkapitola následující se věnuje ust. § 1012 o. z., které vymezuje základní práva a povinnosti každého vlastníka. Každá z vět daného ustanovení je dopodrobna rozebrána. Cílem popisu první věty je především její srovnání s předchozí právní úpravou obsaženou v obč. zák. a upozornění na provedené změny. U generální klauzule, jak je označována druhá věta ust. § 1012 o. z., se práce věnuje zejména pojmům míra přiměřená poměrům a závažné rušení práva jiných osob. Imise a jejich klasifikace jsou předmětem další podkapitoly, na kterou navazuje část věnující se imisím uvedeným v zákoně, ale i těch výslovně neuvedených, které jsou upraveny judikaturou. Problematika imisí je velmi rozsáhlá, z toho důvodu jsou v diplomové práci rozebrány jen některé možné zásahy do vlastnického práva souseda. Vybrány jsou imise, které se vyskytují v sousedských vztazích nejvíce. Kvůli rozsahu této práce nebylo možné se věnovat dopodrobna veškerým možným zásahům do sousedského práva. Samozřejmostí je zahrnutí judikatury z oblasti imisí v každém jednotlivém případě. Celá samostatná podkapitola se věnuje i imisím, které nejsou v zákoně výslovně uvedené a které soudy mezi imise zařadily. Vymezeny jsou zde i podmínky, za kterých je možno tento druh obtěžování za imise považovat. Za takové imise považujeme zejm. obtěžování pohledem, obtěžování fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu. Celá tato podkapitola vychází z judikatury českých soudů. Poslední částí třetí kapitoly práce jsou imise způsobené provozem závodu nebo jiného podobného zařízení. Je zde pospáno, co se rozumí pojmy závod a jiné podobné zařízení, a také v čem spočívá vzniklá újma.

V neposlední řadě je v práci rozebrána problematika obrany proti takovýmto zásahům do vlastnického práva. Existují dva možné druhy obrany. Prvním z nich je podání

tzv. negatorní žaloby, což je žaloba na zdržení se protiprávního zasahování do vlastnického práva. Tuto žalobu podává postižený vlastník, který je imisemi dotčen na výkonu svých práv. Konkrétně je tzv. záporní žaloba upravena v § 1042 o. z. Druhou možností je tzv. svépomoc, která je obecně upravena v § 14 o. z. Svépomoc je možnost ohroženého vlastními silami odvrátit nebezpečí hrozící jeho právu. Je to však institut, který se má uplatňovat pouze ve výjimečných případech, kdy je zřejmé, že zásah veřejné moci by přišel pozdě. Závěr práce se věnuje promlčení nároku z odpovědnosti za imise.



## 2 Historický exkurs do právní úpravy sousedských práv

Souhrn norem upravujících vzájemná práva a povinnosti mezi vlastníky sousedících nemovitostí se nazývá sousedské právo, které prošlo do dnešní doby mnohými změnami. V následující kapitole se budu zabývat vývojem právní úpravy sousedských práv, od dob starověké římské obce až do doby účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

### 2.1 Úprava v době římského práva

Vývoj římského práva je velmi dlouhý, jelikož jeho základy spadají až do dob zvykového práva. Před vznikem Římského státu se Římané řídili nepsanými obyčejovými pravidly, která se stala základem pozitivně právního systému jako celku. Kontinentálně právní systémy, do kterých spadá i české právo, jsou postaveny na principech římského práva.<sup>2</sup>

Nejstarší kodifikací římského práva je tzv. Zákon dvanácti desek (dále jen „Zákon“), který vznikl někdy kolem poloviny 5. století př. n. l. Záměrem nebylo stvořit kompletní a úplnou kodifikaci tehdejšího práva, cílem bylo ujasnit jen ta pravidla, která byla sporná, nejasná nebo nová a tím pádem málo vžitá.<sup>3</sup>

Římané chápali vlastnictví jako všeobecné právní panství. Vlastnictví bylo přímé, všeobecné a výlučné. Římští právníci si byli vědomi toho, že vlastnictví nikdy nemůže být naprosto neomezené a vlastník může být ve svém působení na svou věc určitým způsobem omezen. Omezení existovalo veřejnoprávní, kdy vlastníci pozemků byli omezeni tím, že mezi stavbami musel být zachován určitý volný prostor nebo nesměli překročit určitou výšku stavby kvůli případnému vrhání stínů. Soukromoprávní omezení znamená, že je vlastník omezován ve prospěch jiných vlastníků, jde o omezení ve prospěch jeho sousedů.<sup>4</sup> Úpravu sousedských práv obsahovala deska VIII Zákona. Bylo zde například stanoveno, že soused je povinen snášet přesahování větví ze sousedního stromu ve výšce větší než 15 stop, níže rostoucí větve však mohl useknout. Vlastník pozemku také musel každý druhý den umožnit přístup na svůj pozemek, aby si soused mohl posbírat spadlé plody ze svých stromů. Tyto povinnosti bylo možno vynutit zvláštní žalobou.<sup>5</sup> Šlo zejména o žalobu týkající se využívání a regulace vody, o záruku proti škodě způsobené hrozcím zřícením domu nebo jiné škodě vzniklé v důsledku činnosti souseda na pozemku, žalobu na ořezání větví a odstranění kořenů

---

<sup>2</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. 1. vydání. Olomouc: Vydavatelství Univerzity Palackého, 2014, s. 8.

<sup>3</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 15.

<sup>4</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 10.

<sup>5</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské...*, s. 156.

ze stromu souseda a o právo vstoupit každý druhý den na sousední pozemek a posbírat spadlé plody.<sup>6</sup>

## 2.2 Úprava dle obecného zákoníku občanského

Rakouský Obecný zákoník občanský je společně s francouzským Code Civil nejstarší kodifikací v evropském právním prostoru. OZO zásadně ovlivnil další vývoj soukromého práva nejen v Evropě.<sup>7</sup>

OZO v určitých směrech vycházel z římského práva. Verze účinná do roku 1846 obsahovala pouze ustanovení § 364 omezující vlastnické právo, detailní úpravu sousedského práva neobsahovala. Ve vztahu k tomuto ustanovení a k imisím byly formulovány dva názory. První, reprezentován především profesorem Randou, spočíval v tom, že občanské právo zakazuje pouze přímé imise. Před nepřímými imisemi byli sousedi chráněni prostřednictvím institutů veřejného práva. Pokud by stavbou nebo činností došlo k obtěžování sousedů, úřad by ji nepovolil.<sup>8</sup> Joseph Unger, představitel opačného názoru, tvrdil, že z ustanovení § 364 OZO lze dovodit i zákaz nepřímých imisí, jsou-li kromobyčejné (dnes „nad míru přiměřenou poměrům“). Tento názor byl také novelou vtělen do ustanovení § 364 OZO<sup>9</sup>, které znělo: „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, co působí vnikání odpadkové vody, kouře, plynů, tepla, zápachu, hřmotu, otřesů a podobných nepřiležitostí, převyšují-li míru podle místních poměrů obvyklou a ztěžují-li podstatně užívání pozemku v místě obvyklé. Přímo je přiváděti se nepřipouští, není-li k tomu zvláštního důvodu právního.*“<sup>10</sup>

Ustanovení týkající se sousedských práv byla s postupem času dále rozšiřována a bylo jim věnováno více prostoru. V OZO bylo dále stanoveno, že pokud byly imise způsobeny zařízením, které bylo úředně schváleno, mohl vlastník pozemku po soudu požadovat jen náhradu škody, nikoli sousedovo upuštění od činnosti, která je svým charakterem imisí.<sup>11</sup> Nové bylo také ustanovení, které zakazovalo pozemek prohloubit takovým způsobem, v jehož důsledku by půda nebo sousední stavení pozbyly opory, ledaže by se vlastník pozemku postaral o jiné dostatečné upevnění.<sup>12</sup> I když ustanovení § 364 OZO stanovilo, že imise může

<sup>6</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 140.

<sup>7</sup> ELISCHER, David. Zpráva z mezinárodní vědecké konference „200 let Všeobecného občanského zákoníku“. *Ad Notam*, 2011, roč. 17, č. 6, s. 59.

<sup>8</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 11.

<sup>9</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 140.

<sup>10</sup> § 364 zákona č. 946/1811 Sb., všeobecný zákoník občanský, ve znění zákona č. 69/1916 ř. z., účinném ke dni 1. 1. 1917.

<sup>11</sup> § 364a zákona č. 946/1811 Sb., všeobecný zákoník občanský, ve znění zákona č. 69/1916 ř. z., účinném ke dni 1. 1. 1917.

<sup>12</sup> § 364b zákona č. 946/1811 Sb., všeobecný zákoník občanský, ve znění zákona č. 69/1916 ř. z., účinném ke dni 1. 1. 1917.

soused zakázat, panovala shoda na tom, že jde o omezení ze zákona, tudíž není nutný další zákaz vyslovený postiženým vlastníkem pozemku.<sup>13</sup>

OZO na našem území platil až do roku 1950, v Rakousku a Lichtenštejnsku platí dodnes, byť v důsledku novel a dalších změn v různých podobách.<sup>14</sup>

### 2.3 Úprava dle středního občanského zákoníku

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, také nazýván střední občanský zákoník, nahradil OZO a sám byl posléze nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb. Právo v té době procházelo rozsáhlou rekodifikací, která byla nazývána jako tzv. právnická dvouletka. Při tvorbě nového právního řádu byla ze sovětského práva přejata řada institutů, právních ustanovení a obecných zásad, znalost sovětského práva byla tedy při rekodifikaci velmi hojně využívána.<sup>15</sup>

Po sovětském vzoru bylo nově na vlastnické právo nahlíženo jako na vztah společenský, jako na právo jednotlivce či kolektivu používat výrobních prostředků ve svém zájmu na základě soustavy třídních poměrů. Důvodová zpráva uváděla, že těžiště úpravy obsahu práva vlastnického je v ustanoveních o jeho omezení. Střední občanský zákoník ani definici vlastnictví neobsahoval.<sup>16</sup>

Sousedské právo zde bylo upraveno velmi stručně. Imise upravovalo ust. § 109 inspirované formulací užitou v OZO. Bylo zde shodně stanoveno, že vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžoval své sousedy nebo čím by vážně ohrozil výkon jejich práv. Demonstrativní výčet imisí obsahoval zejména to, že vlastník pozemku nesmí sousední stavbu nebo půdu zbavit náležité opory, nesmí nešetrně a v nevhodné roční období vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo nesmí oklestit větve přesahující na jeho pozemek.<sup>17</sup> V právní úpravě zcela chyběly instituty známé římskému právu, socialistické vlastnictví bylo chráněno více než vlastnictví soukromé. Ochrana vlastnictví, respektive sousedských práv, byla z hlediska práva mizivá.<sup>18</sup>

### 2.4 Úprava dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník byl vydán v době, kdy režim vycházel z jednoty socialistické ekonomiky a ze souladu zájmů občanů a společnosti. Osobní

<sup>13</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 141.

<sup>14</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>15</sup> BOURA, Ferdinand. *Přednášky o československém právu*. 1. vydání. Praha: Rudé právo, 1956, s. 15.

<sup>16</sup> DVOŘÁK, Jan: *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004, s. 474.

<sup>17</sup> § 109 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964.

<sup>18</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 13.

vlastnictví každého jednotlivého člověka bylo odvozeno od společenského vlastnictví. Zákoník měl směřovat k upevnování socialistických a společenských vztahů a k přeměně vztahů socialistických na vztahy komunistické.<sup>19</sup> Stejně jako u středního občanského zákoníku byl oslabován význam individuálního vlastnictví a byla zde snaha vydat zákon s co nejméně paragrafy. Mezi vynechanými právními úpravami byla nejen oblast sousedských vztahů, ale také například držba či věcná břemena.<sup>20</sup>

Zákaz imisí se v praxi dovozoval z článků VI a VII Zásad občanskoprávních vztahů, které byly společné všem vztahům vznikajícím na základě zákona, jelikož byly umístěny v jeho úvodu. Použity zde byly obecné formulace o tom, že výkon jednotlivých práv musí být v souladu se socialistickým soužitím a že nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmu společnosti nebo spoluobčanů. V ustanovení § 132 obč. zák. byla zakotvena tzv. vindikační žaloba, díky které měl občan právo na ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahoval do jeho vlastnického práva.<sup>21</sup>

Novelou obč. zák. došlo v roce 1983 k zařazení ust. § 130a, které řešilo problematiku imisí a zavedlo dosud jejich nejrozsáhlejší výčet. Ovšem dané ustanovení obsahovalo pouze tři odstavce, proto nemůžeme hovořit o podrobné úpravě. Nadále bylo nutné vždy přihlídnout k zásadám uvedeným v úvodu zákona.<sup>22</sup> Následující novela z roku 1992 dané ustanovení bez obsahové změny zařadila pod § 127 obč. zák. a došlo pouze k upřesnění druhého a třetího paragrafu.

Souhrn občanskoprávních norem upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby, jsou obsaženy v § 127 obč. zák.<sup>23</sup> Ustanovení přebírá z minulých let osvědčenou úpravu. Jedinou výtkou může být to, že ustanovení neřeší vztah mezi soukromoprávní a veřejnoprávní úpravou.<sup>24</sup>

Ustanovení je rozděleno do tří odstavců dle tří různých problematik. První odstavec ve své první větě obsahuje tzv. generální klauzuli důležitou pro posouzení přípustnosti imisí, která zní: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*“<sup>25</sup> Generální klauzule obsahuje dvě skutkové podstaty – obtěžování jiného a vážné ohrožení práva. První z nich je právně relevantní jen v případě, že obtěžování je nad míru přiměřenou poměrům,

<sup>19</sup> Preambule zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969.

<sup>20</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 141.

<sup>21</sup> Tamtéž.

<sup>22</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>23</sup> ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 715.

<sup>24</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 141.

<sup>25</sup> § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 155/2010 Sb. účinném ke dni 1. srpna 2010.

kdežto pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení práva, je otázka míry nepodstatná, jako např. v případě, že by v důsledku vypouštění vody došlo k podmáčení sousední nemovitosti a jejímu poškození. Povinnost, která je uložena vlastníkovi, je bezpodmínečná a má funkci zákazu. Jako odraz povinnosti vlastníka vzniká právo souseda požadovat, aby se soused zdržel daného popsaného jednání.<sup>26</sup> Na generální klauzuli v druhé větě navazuje demonstrativní výčet imisí.

Druhý odstavec se týká povinnosti oplotit pozemek, kdy tato povinnost může vlastníkovi pozemku vzniknout v případě, že o tom rozhodne stavební úřad, je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků. Poslední odstavec stanoví povinnost vlastníkům, aby si navzájem umožnili přístup na své pozemky za účelem údržby a obhospodařování sousedních pozemků.<sup>27</sup>

Proti imisím se lze chránit prostřednictvím § 127 obč. zák. zápůřčí žalobou. Pokud by se jednalo o případy v ustanovení nevyomezené, může se vlastník domáhat ochrany prostřednictvím obecného ustanovení § 126 obč. zák.. Dle § 127 obč. zák. bude vhodné postihnout ty zásahy, které odpovídají skutkové podstatě v tomto ustanovení obsažené. Pokud by zásah neodpovídal podmínkám zde stanoveným a nespadal ani pod skutkovou podstatu ustanovení § 417 obč. zák., je nutné ho posuzovat dle § 126 obč. zák.<sup>28</sup>

Ochrana proti imisím je však poskytována nejen na základě § 127 odst. 1 obč. zák., ale také prostřednictvím norem správního práva. V následujícím problému pouze nastíním. Pokud obtěžování bude vycházet z činnosti, která je úředně povolena, nutně to neznamená, že je ochrana proti následkům této činnosti dle § 127 odst. 1 obč. zák. vyloučena. Povolení k činnosti totiž neznamená, že je vlastník nucen trpět negativní zásahy do svého vlastnictví. Dotčený vlastník má dvě možnosti ochrany. Může se zúčastnit správního řízení o povolení činnosti a vznést zde námitku ohledně budoucích imisí. Pokud soused byl účastníkem správního řízení, tak zpravidla nebude moci vznést tyto námitky v soudním řízení poté, co bude stavba dokončena. To platí zejména pro územní a stavební řízení, kde se uplatňuje zásada koncentrace, podle které účastník může námitky vznášet jen do určité doby. V případě, že je ve správním řízení činnost povolena, může se domáhat ochrany proti imisím nad míru přiměřenou poměrům, a to již poměrům novým, daným zřízením provozovny. Bez ohledu na to, že imise je způsobena zařízením, které je úředně povoleno, odpovídá vlastník za škody, které toto zařízení způsobí a to na základě § 420a obč. zák. Dané ustanovení upravuje

---

<sup>26</sup> HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva: Podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 1999, s. 103.

<sup>27</sup> § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>28</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14. října 1996, sp. zn. 18 Co 14/95.

odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností a zahrnuje i škodu způsobenou imisemi.<sup>29</sup>

V neposlední řadě se lze ochrany proti imisím domáhat i u konkrétních správních orgánů. Podmínky ochrany sice nejsou zcela stejné, ale ve většině případů se překrývají, neboť překročení limitů správního práva je považováno za obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Ochrana poskytovaná v rámci správního řízení je levnější a rychlejší. Ochranu poskytuje např. zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, který chrání před hlukem a vibracemi nebo zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, chránící před kouřem, pachem, popílkem a jinými imisemi. Proti imisím způsobeným stavbou poskytují širokou ochranu stavební předpisy, zejména vyhláška č. 137/1998 Sb.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 152 – 155.

<sup>30</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 157.

### **3 Úprava sousedského práva imisí v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

Předchozí kapitola popisuje vývoj právní úpravy imisí od dob římského práva až po současnost. Zákon č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“) velmi úzce navazuje na Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 a na vládní osnovu z roku 1937, a proto následující část kapitoly nejprve pojednává o vzájemných spojitostech OZO, vládní osnovy i o. z.

OZO, na českém území platný až do roku 1950, platil pouze na českém území, na Slovensku nikoliv. Československá republika tedy byla od svého vzniku zatížena jevem tzv. dvojího práva. Zejména kvůli tomuto problému byla svolána rekodifikační komise, jejímž úkolem bylo odstranit právní dualismus a vytvořit unifikovanou právní úpravu soukromého práva. Cílem komise bylo navázat na tradice OZO a zároveň tento zákoník zmodernizovat tak, aby vyhovoval potřebám tehdejší společnosti. Vládní návrh občanského zákoníku byl hotov v roce 1937, nebyl však vzhledem k nastalé politické situaci přijat. Po konci druhé světové války přijat také nebyl, jen z něj byly vytrženy některé části (např. normy týkající se mezinárodního práva soukromého), které byly vyhlášeny formou zvláštních zákonů.<sup>31</sup>

Nový občanský zákoník sleduje příklon k evropským kontinentálním konvencím. Z uvedeného vyplývá, že hlavním ideovým zdrojem o. z. je vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, který sám o sobě byl pokusem o modernizaci OZO z roku 1811.<sup>32</sup>

#### **3.1 Obecně k sousedskému právu**

Sousedská práva jsou společným označením pro právní úpravu řešící důsledky činnosti vznikající na jedné nemovitosti, přičemž účinky činnosti se nepříznivě projevují na nemovitostech sousedících. Vlastník může v rámci právního řádu se svým vlastnictvím nakládat libovolně, ale důsledky nakládání mohou zasahovat i do vlastnictví jiných osob, a to např. hlukem, zápachem a podobně. Podstatu problému můžeme chápat jako střet dvou užívání, tedy užívání sousedních nemovitostí.<sup>33</sup> Předpisy o sousedském právu vytyčují meze pro užívání nemovitostí ve vzájemném vztahu vlastníků.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>32</sup> Tamtéž.

<sup>33</sup> HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva...*, s. 97.

<sup>34</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges s.r.o., 2015, s. 154.

Účastníky sousedských vztahů nemusí být jen vlastníci dotčených nemovitých objektů, jak by se na první pohled mohlo zdát. Samotný zákon přiznává ochranu každému obtěžovanému nebo poškozenému, bez ohledu na to, zda je obtěžován jako vlastník nemovité věci. Když se hovoří o vlastnících a vlastnictví, mají se tím na mysli i ostatní oprávnění uživatelé, jako jsou nájemce či osoby oprávněné ze služebnosti, ale také ostatní osoby, např. hosti nebo zákazníci vlastníka. U těchto osob je však nutné zkoumat rozsah práva, které jim v sousedských vztazích přísluší.<sup>35</sup> V judikatuře se lze dokonce setkat s názorem, že ochrana proti imisím je poskytována také vlastníkovi movité věci, i když v praxi půjde jen o minimum případů.<sup>36</sup> Jelikož některá rušení mohou mít i širší dosah, nevztahuje se ochrana jen na bezprostředního souseda, ale také na souseda vzdálenějšího.<sup>37</sup>

Vlastnické právo je v § 1011 o. z. vymezeno objektivně, z hlediska toho, co může být předmětem vlastnictví. Subjektivní vymezení je obsaženo v § 1012 o. z., z kterého vyplývá, že rozsah vlastnického práva není neomezený, neboť je zde stanoveno, že vlastník může svá oprávnění vykonávat jen v mezích právního řádu. Druhá věta § 1012 o. z. je tzv. generální klauzulí, kterou doplňuje podrobnější právní úprava imisí v § 1013 o. z. Některé zásahy do vlastnického práva však nespadají pod ust. § 1012 o. z., neboť jsou oprávněné, jako například zásah dle § 1037 o. z., který ukládá vlastníkovi, v případě stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu, strpět na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použití jeho věci, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.<sup>38</sup>

Při střetu dvou základních práv musí soudy nejprve určit, která práva jsou ve vzájemném konfliktu a poté musí rozhodnout tak, aby z obou práv bylo zachováno co nejvíce, a pokud to není možné, tak dát přednost tomu z práv, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti.<sup>39</sup> Střet práv sousedů tedy nelze řešit jinak, než omezením výkonu práva jednoho z nich.

### 3.2 Generální klauzule

Ustanovení § 1012 o. z. obsahuje obecnou úpravu: *„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat*

<sup>35</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 154.

<sup>36</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>37</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 155.

<sup>38</sup> Tamtéž, s. 156.

<sup>39</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04, bod 5.



*takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*<sup>40</sup> Každou z vět můžeme považovat za samostatnou právní normu. První věta ideologicky, nikoli však doslovně, navazuje na § 123 obč. zák. a vymezuje základní práva vlastníka. Nově není vlastnické právo vymezeno jako souhrn dílčích oprávnění, ale jako právní panství nad věcí.<sup>41</sup> Důvodová zpráva k tomu uvádí, že dikce „*vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním*“<sup>42</sup> není věcně správná a celkově se odchyluje od standardních přístupů kontinentálního práva, neboť se zde oddělují pozitivní a negativní stránky vlastnického práva, což působí újmu při chápání jeho jednotnosti. Obč. zák. podával taxativní výčet oprávnění, čímž v podstatě dává najevo, že vlastnické právo je souhrnem těchto dílčích práv a že se jedná o úplný seznam. Výčet však úplný nebyl, jelikož specifický význam má zejména právo věc zcizit, které v uvedeném výčtu zahrnuto není.<sup>43</sup> Existence jakéhokoliv z těchto oprávnění není podmínkou existence vlastnického práva, protože pokud některé z oprávnění odpadne (např. vlastník dá svou věc do nájmu, čímž ji momentálně nemá v držení), nemá to vliv na existenci vlastnického práva. Pokud překážka odpadne (předmět nájmu je vlastníkovu vrácen do držení), automaticky se všechna vlastníková oprávnění k věci obnovují bez dalšího, což označujeme jako elasticitu vlastnického práva.<sup>44</sup>

Vlastnictví bylo v obč. zák. chápáno jako vlastnictví pouze k hmotné věci. Prof. Eliáš ještě před účinností o. z. prosazoval názor, že předmětem vlastnictví by měly být i tzv. nehmotné věci.<sup>45</sup> Kazuistický a neúplný výčet vlastníkových oprávnění byl proto opuštěn a byla zvolena nová obecnější formulace, více respektující závěry klasické nauky s přihlédnutím k analogickým právním úpravám občanských zákoníků z okruhu kontinentální právní kultury.<sup>46</sup> S účinností o. z. se změnilo pojetí věci v právním slova smyslu. Došlo ke změně předmětu vlastnického práva, kdy nově jsou jeho předmětem i nehmotné věci, jako například předměty spadající do kategorií průmyslového vlastnictví, zaknihovaných cenných papírů, investičních nástrojů typu opcí, swapů, futures nebo forwardů atd.<sup>47</sup> Z toho důvodu je proti zásahům třetích osob chráněn i např. věřitel pohledávky jako

<sup>40</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>41</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, s. 138.

<sup>42</sup> Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>43</sup> ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek I*. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, s. 267.

<sup>44</sup> Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>45</sup> ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*, 2005, roč. 13, č. 22, s. 807.

<sup>46</sup> Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>47</sup> JANEČKOVÁ, Eva, HORÁLEK, Vladimír, ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 2015, s. 170.

nehmotné věci, který své vlastnické právo k pohledávkám může bránit vlastnickými žalobami.<sup>48</sup>

Druhá věta je označována jako tzv. generální klauzule, která vlastnické právo omezuje. Toto ustanovení vychází zejména z čl. 11 zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod a z čl. 1 Dodatkového protokolu k Ústavě ČR.<sup>49</sup> LZPS stanoví, že vlastnictví zavazuje a nemůže být zneužito na újmu práv druhých, což je také základní myšlenka sousedského práva. Pravidlo, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti, nebylo do o. z. recipováno, neboť je to jen opakování zásady uvedené v LZPS, kde je navíc toto pravidlo upraveno přesněji.<sup>50</sup>

Slovní spojení generální klauzule „vlastníku se zakazuje...“<sup>51</sup> je formulováno bezpodmínečně, neboť vlastníku se zakazuje a omezuje jej ve výkonu jeho práv (povinnost zdržet se). Vlastník má právo určitým způsobem nakládat s věcmi, které jsou jeho vlastnictvím, ovšem pokud by došel k závěru, že by zamýšleným výkonem obtěžoval jiného, byl by povinen se úkonu zdržet. Pokud by jej přesto provedl, o úkon by se nadále jednalo, ale už by nebyl po právu, byl by protiprávní a znamenal by porušení práva sousedova.<sup>52</sup>

### 3.2.1 Míra přiměřená poměrům

Zákaz rušení práv jiných osob nelze aplikovat na maličkosti. Vlastníku se nezakazují všechny úkony, které souvisejí s užíváním jeho vlastnického práva, ale jen takové, které jsou nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy neposkytuje ochranu jakémukoliv obtěžování. Musí se zde zkoumat míra vlivů a míra obtěžování souseda. Účelem zvolené formulace je tedy zabránění nepodstatným sporům, musí tedy jít o tzv. podstatnou imisi.<sup>53</sup> Každý je povinen snášet imise, které jsou přiměřené poměrům místa, tedy vycházející z běžného užívání pozemku. Z toho důvodu je důležité vymezit pojem míra přiměřená místním poměrům, což je poměrně elastický pojem.<sup>54</sup>

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR je poskytnutí ochrany vázáno na intenzitu zásahu: „*Ak ide o zásah, ktorý neprekračuje mieru primeranú pomerom a spoločensky únosné hranice, dané pravidlami občanského spoluzitia, nie je to neoprávnený*

<sup>48</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník...*, s. 138.

<sup>49</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona a kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2007, s. 34.

<sup>50</sup> Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>51</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>52</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 156.

<sup>53</sup> Tamtéž, s. 156 – 157.

<sup>54</sup> HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva...*, s. 121.

*zásah ve zmysle citovaného ustanovenia. V takých prípadoch sa nemožno úspešne dovolať sudnej ochrany.*<sup>55</sup>

Místní poměry jsou v různých místech různé, proto je míru přiměřenou místním poměrům třeba posuzovat zejména z hledisek místních, tedy lokálních. V úvahu přichází i posouzení poměrů daných vzhledem k druhu činnosti, například hluk obvyklý při provozu autodílny, která je v místě povolena. Bezouška k tomuto dodává, že „*místní poměry jsou různé – jinak se budou posuzovat účinky chovu hospodářských zvířat ve městě a na venkově; třeba ranní kokrhání kohouta je na vesnici běžné, ale v paneláku se již místním poměrům vymyká. Častá hlučná hudební produkce zapadne v oblasti, kde se soustředí bary, naopak na malém městě či v obydlí čtvrti bude působit cizorodě. Vždy je třeba zohlednit také intenzitu zásahů, jejich frekvenci a stupeň konkrétní obtížnosti ve vztahu k sousedům. Lze však říci, že proti jednorázovému, ojedinělému zásahu se z důvodu imise bránit nelze*“.<sup>56</sup>

Slovní spojení míra přiměřená poměrům je neurčitým právním pojmem a právě soudy je musí umět dobře vyložit a aplikovat.<sup>57</sup> Neurčitými právními pojmy rozumíme takové pojmy, jejichž obsah nelze právně dostatečně přesně definovat a jejich aplikace záleží vždy na konkrétním jednotlivém případě.<sup>58</sup> Nejde o opomenutí zákonodárce, je zde jasný důvod tohoto nevymezení. V právu existují pojmy, včetně zde řešeného, pro které jednoduše nelze stanovit obecná kritéria, použitelná pro všechny vztahy, kterých se může týkat a uplatnit se v nich. Modernější anglosaské a americké představy vycházejí z toho, že skoro každé slovo má jistější významové jádro, které je obklopeno stále řidší rozptýlenou mlhovinou pochybností, zda tam lze určitý případ podřadit. Aplikací praxí soudů u nás dochází k rozšiřování rozsahu jádra, a tím i ke zpřesňování neurčitých právních pojmů. Neurčitost je tedy pouze relativní, protože čím je právní řád stabilnější a práce soudů a úřadů preciznější, tím se pojmy stávají přesnějšími.<sup>59</sup>

Úkolem soudu je zjistit, jaká je v dané věci míra přiměřená poměrům, zjistit míru rušení a obojí poté vzájemně porovnat. Kritérium, dle kterého může být určena míra a intenzita potencionálního zásahu, je tzv. přípustná míra dle stavebně technických předpisů, čímž v občanskoprávním řízení myslíme míru přiměřenou poměrům v intencích § 1012 o. z. To znamená, že pokud tvrzený zásah překračuje přípustnou míru, tak zároveň překračuje míru

<sup>55</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>56</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník...*, s. 139.

<sup>57</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 9 As 61/2007 – 52.

<sup>58</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 517.

<sup>59</sup> MAZANEC, Michal. Neurčité právní pojmy, volné správní uvážení, volné hodnocení důkazů a správní soud. *Bulletin advokacie*, 2000, roč. 2000, č. 4, s. 9.

přiměřenou poměrům.<sup>60</sup> Dnešní platné předpisy pojem přípustná míra opustily, místo toho byl zvolen obrat *limit stanovený právním předpisem*, kdy za tento limit můžeme považovat i § 1012 věty druhé o. z. Míra přiměřená poměrům je zpravidla překročena tehdy, pokud jde o obtěžování nad limit stanovený právním předpisem, bez ohledu na to, jestli jde o obtěžování v místě obvyklé (např. je-li překročen limit hluku upravený v hygienických předpisech, jde o obtěžování nad míru přiměřenou, i pokud jde o hluk v místě obvyklý).<sup>61</sup> Některé limity jsou stanoveny i právními předpisy, a to například nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dle rozsudku NS však „*právně významným obtěžováním (imisi) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k obvyklé míře obtěžování dané v jiných obdobných místech*“.<sup>62</sup>

### 3.2.2 Závažné rušení práva jiných osob

V generální klauzuli je uveden i zákaz zjevného zneužití práva. Tato část § 1012 o. z. navazuje na § 8 o. z., odpírající právní ochranu zjevnému zneužití práva neboli tzv. šikaně. Zákaz šikany vychází ze stejných kořenů jako zákaz výkonu práva v rozporu s dobrými mravy a je zvláštním případem takového výkonu.<sup>63</sup> Obč. zák. tento zákaz výslovně neobsahoval, proto byl dovozován z § 3 obč. zák., bylo by však pravděpodobně velmi vhodné tuto zásadu zařadit systematicky do části o. z., kde je popsána povaha vlastnického práva.

Pod pojem závažné rušení práva lze zahrnout dvě podstaty – zákaz obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Závažné rušení může mít formu obtěžování, které výkonu práva přímo nebrání, ale činí jej nepříjemným, nebo formu přímého ohrožení, či dokonce bránění ve výkonu práva.<sup>64</sup>

O obtěžování chápáné jako rušení práva jde jen tehdy, pokud jde o působení, které není v souladu s právem a má vliv na výkon práva obtěžovaného. Obtěžování může být jednorázové, opakované či trvající. Osoby sousedů jsou různé, tudíž každý může činnost, která by mohla být považována za obtěžování, posuzovat jinak. Při zvažování toho, zda je obtěžování rušením práva ve smyslu § 1012 věty druhé o. z., je potřeba vycházet z objektivního pohledu, k subjektivním vlastnostem v zásadě nelze přihlížet. Přihlédnutí k subjektivním hlediskům, tkvící v osobě nebo v poměrech vlastníka, nelze zcela vyloučit,

<sup>60</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. dubna 2008, č. j. 9 As 61/2007 – 52.

<sup>61</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 165.

<sup>62</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007.

<sup>63</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 157.

<sup>64</sup> Tamtéž, s. 158.

ale musí jít o takové okolnosti, které ohled vyžadují na základě své závažnosti.<sup>65</sup> V případě, že se k subjektivním hlediskům přihlédne, je nutné zkoumat, zdali ten, který se dovolává takového mimořádného ohledu, sám nejedná v rozporu s občanským soužitím a nevyžaduje ohledy neúměrné k okolnostem konkrétního případu. Tímto případem může být například sousedova velmi silná alergie na včelí jed. Soused alergik se po soudu domáhal toho, aby jeho soused ze svého pozemku odstranil včelíny, které jsou v blízkosti jeho pozemku, přelétají na jeho pozemek a ohrožují osoby na dvorku.<sup>66</sup> V daném případě šlo o obtěžování, které nebylo nad míru přiměřenou poměrům. Na místě byla ovšem aplikace § 417 odst. 2 obč. zák. (dnešního § 2903 o. z.), o kterém se Nejvyšší soud ani nezmínil. Navíc použití daného paragrafu zdůrazňuje i novější publikovaná judikatura.<sup>67</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni k tomuto uvádí: „Musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nemínil sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžné chování, která jsou sousedé povinni si navzájem trpět. Je pravdou, že žalobce je alergikem, že je tedy značně ohrožen a má strach před napadením včelou, avšak musí si uvědomit, že žije v lokalitě, kdy v okolí jednoho kilometru severně od domu a pozemku žalobce, tj. v zóně intenzivního letu včel, je umístěno nejméně 40 včelstev, ve vzdálenějším okolí od domu žalobce nejméně 200 včelstev a podle této situace musí své chování a způsob života upravit.“<sup>68</sup> Toto rozhodnutí je patrně správné. Pokud není obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, tak proti němu nelze poskytnout ochranu dle § 1012 o. z. Pokud však alergikovi hrozí závažná škoda, může se ochrany domáhat prostřednictvím § 2903 odst. 1 o. z., v jehož rámci může soud vlastníkovu uložit i něco konat. Společně se splněním povinnosti uložené soudem jdou ruku v ruce náklady, např. přemístění včelína, odstranění včelína, ušlý zisk apod., a otázkou je, kdo je ponese. Pokud v rámci soudního řízení soud dospěje k závěru, že chovatel včel neporušuje zákon, ale zároveň po ohroženém nelze spravedlivě požadovat, aby škodu sám odvrátil vhodným opatřením dle § 2903 odst. 1 o. z., měl by hledat cestu, jak vlastníkovu vykompenzuje vzniklou újmu.<sup>69</sup> Z logického úsudku by v takových případech měl náklady hradit ohrožený soused, neboť pokud jsou včelstva v místě obvyklá, má možnost se z dané lokality odstěhovat. Nebylo by ani spravedlivé, aby soused, který jedná po právu, byl sankcionován a nesl majetkovou újmu pouze za to, že jeho soused je alergik.

---

<sup>65</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 149.

<sup>66</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 6. 1973, sp. zn. 3 Cz 31/73.

<sup>67</sup> Například rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. srpna 1998, sp. zn. 19 Co 740/97.

<sup>68</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 1. ledna 1996, sp. zn. 10 Co 742/95.

<sup>69</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 160 – 161.

Je zde patrný rozdíl mezi předchozí a nynější právní úpravou. Dle § 127 obč. zák. bylo vážné ohrožení výkonu práv jiného zakázáno v každém případě, i když nepřesahovalo míru přiměřenou poměrům. Kdežto v o. z. je zvolena taková formulace, že vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Z uvedeného na první pohled vyvstává otázka, zda je rušení dovolené, pokud nepřesahuje míru přiměřenou poměrům. Odpověď na otázku musí být záporná. Ustanovení je třeba vyložit tak, že vlastníku se zakazuje jak rušení nad míru přiměřenou poměrům, tak jakékoliv jiné rušení.<sup>70</sup>

Vztah generální klauzule a § 1013 o. z. je vztah obecného a speciálního. V § 1013 jsou upraveny specifické případy rušení a při výkladu se vychází zejm. z těchto ustanovení, ale tam, kam tyto případy nedosahují, je třeba použít ustanovení obecné (i jednotlivá speciální ustanovení však vykládáme s přihlédnutím k obecnému ustanovení). Příkladem může být např. jarní vypalování trávy, které není výslovně uvedené.<sup>71</sup>

Rušení práva jiného formou ohrožení nebo přímého bránění výkonu práva se týká přímo práv chráněného subjektu nebo jejich existence. Jestliže v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívající v poškozování věci, jde o neoprávněný zásah dle § 1012 věty druhé o. z. bez ohledu na to, jestli zásah překračuje míru přiměřenou poměrům. Literatura jako příklad uvádí situaci, kdy na sousední pozemek byla sváděna voda, čímž docházelo k podmáčení domu a ohrožení stavby sousedky, kdy tato žaloba byla zamítnuta s tím, že takový odvod vody je v místě běžný a nepřesahuje míru přiměřenou poměrům. NS však zaujal opačné stanovisko – pokud je ohrožena samotná existence vlastnického práva k věci, jde o vážné ohrožení výkonu práva, kde je míra přiměřená místním poměrům nevýznamná.<sup>72</sup> V jiném případě šlo o celkové zalesnění sousedního pozemku, kdy NS uvedl, že vážné ohrožování výkonu práv představuje jednání souseda, jehož důsledek nemusí být imise, ale ohrožení práv sousedního vlastníka v takové míře, že z ní v budoucnu může sousedovi vzejít nezanedbatelná újma (např. zánik věci, významné poškození, nemožnost zemědělsky využívat pozemek). Rozdíl mezi imisí a vážným ohrožením práva je ten, že imise znepříjemňuje výkon práva, ale hrozící vážný zásah zasahuje do samotné podstaty ohroženého práva.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 158.

<sup>71</sup> Tamtéž.

<sup>72</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

<sup>73</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 161 – 162.

### 3.3 Pojem imise a jejich klasifikace

Imise je výraz pocházející z latinského slova „imissio“ a volně jej můžeme přeložit jako „vhánění“, „vnikání“ či „pouštění“.<sup>74</sup> Obecně můžeme pojem chápat jako „*zásah do vlastnického práva jiného*“<sup>75</sup>, konkrétněji imise přiblížil svou definicí Nejvyšší soud jako „*pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou*“.<sup>76</sup> V o. z. tento pojem definován není, v § 1013 o. z. je obsažen pouze demonstrativní výčet případů, které za imise můžeme považovat. Při srovnání s předchozí právní úpravou je na první pohled patrné, že ustanovení není tak rozsáhlé, jelikož došlo k omezení kazuistiky (např. pojmy plyn, kouř a pára byly nahrazeny jedním pojmem), což však váhu zákazu nepodlamuje, neboť výčet nadále zůstává příkladný. Opuštěna byla i konstrukce § 127 obč. zák., že vlastník věci nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek – bylo vypuštěno slovo „chovaná“, neboť se zákaz musí nutně vztahovat i na zvířata divoká, nechovaná, např. přemnožené myši či škodlivý hmyz. O. z. nahradil sousloví „sousedova stavba a pozemek“ pojmem „pozemek jiného vlastníka“, čímž dává jednoznačně najevo, že není myšlen jen bezprostředně sousedící pozemek, ale jakýkoliv jiný dotčený pozemek.<sup>77</sup> Z uvedeného by se mohlo zdát, že osobou oprávněnou nemůže být nikdo jiný než vlastník nemovitosti. Odborná literatura však s odkazem na § 1044 o. z. dovozuje, že obtěžovaným může být i jiná osoba oprávněná pozemek užívat.<sup>78</sup>

Jako příklady imisí můžeme uvést vnikání prachu, popílku, kouře či zápachu z jednoho pozemku na druhý. Zajímavostí je, že například dle OZO mohlo být imisí provozování nemravné živnosti v sousedství, zřízení útulku pro nevléčitelně nemocné či porušení estetiky, což však v dnešní době již nevidíme.<sup>79</sup>

Pár poznámek je potřeba věnovat nevhodné terminologii pojmu imise. Svoboda ve svém článku<sup>80</sup> zaměnil pojmy „imise“ a „emise“. Například uvádí, že ust. § 1019 odst. 1 o. z. je zvláštním typem žaloby zabraňující emisím ze sousední nemovitosti. Že nejde o překlep, je patrné zejm. z toho, že tento nesprávný pojem ve svém článku užil osmkrát. Jak upozorňuje Tégl<sup>81</sup>, který svým článkem přímo reaguje na článek výše zmíněný, je nutné začít

<sup>74</sup> REBRO, Karol. *Latinské právní výrazy a výroky*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 127.

<sup>75</sup> FIALA, Josef. KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 223.

<sup>76</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>77</sup> § 1013 důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>78</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 171.

<sup>79</sup> BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1973, s. 123.

<sup>80</sup> SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 21, č. 4, s. 144.

<sup>81</sup> TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 9, s. 333.

užívat právní jazyk precizně, neboť sám o. z. velmi dbá na pojmoslovnou správnost a čistotu. Základním rozdílem mezi uvedenými pojmy je fakt, že emise neboli znečišťování je „vnášení jedné nebo více znečišťujících látek do ovzduší“<sup>82</sup>, kdežto imise je „prvek vnikající z jednoho pozemku na druhý“.<sup>83</sup> Na první pohled je zde patrný rozdíl, kdy emisí je znečišťující látka vnikající do ovzduší, kdežto imise je jakýkoliv prvek (fyzikální látka jako kouř, pára, zápach, ale také jiné prvky jako pronikání škodlivého hmyzu, stínění pergolou apod.), který nevniká jen do ovzduší, ale zásadní je pro něj to, zda vniká na sousední pozemek.

Imise jako takové můžeme rozdělit dle různých kritérií. Prvním z nich je rozdělení podle toho, zda vlastník zasahuje do práva jiného přímo či nepřímo. Přímé imise jsou takové, kdy osoba přímo a záměrně vede fyzikální látky na sousední pozemek a jsou přímým pokračováním rušitelovy činnosti.<sup>84</sup> Fakt, že přímé imise musí mít původ v jednání vlastníka, vyplývá ze slova „přivádět“, použitého v § 1013 odst. 1 věty druhé o. z. I dle rakouské judikatury se nelze úspěšně domáhat ochrany v případě, že jsou imise způsobeny přírodními procesy bez jednání vlastníka sousedního pozemku (např. padání kamení ze skály vlivem eroze). Mezi přímé imise můžeme řadit například vrhání světla reflektory, vyvedení výfuku vzduchotechniky přímo na sousedův pozemek a podobně. Takové imise byly zakázány již v době platnosti římského práva a nejinak je tomu i dnes. Ovšem v § 127 odst. 1 obč. zák. nebylo takové členění podstatné, neboť ochrana byla poskytována až tehdy, kdy rušení přesáhlo míru přiměřenou poměrům, kdežto dle dikce ustanovení § 1013 o. z. jsou přímé imise zakázány bez dalšího a nepřihlíží se u nich k míře zásahu a stupni obtěžování souseda. Výjimkou z toho je stav, kdy si vlastníci sousedních nemovitostí mezi sebou právo přivádět přímé imise dojednávají zvláštním právním důvodem, jako tzv. služebnost.<sup>85</sup> Druhou kategorií zastupují imise nepřímé, za které můžeme považovat ty, které vnikají na sousedův pozemek, ale nejsou tam úmyslně hnány či vedeny, jsou pouze vedlejším produktem původcova jednání a považují se za volný následek činnosti podmíněný přírodními vlivy.<sup>86</sup> Ochrana je poskytována pouze proti imisím, které jsou nad míru přiměřenou poměrům.<sup>87</sup> Rouček – Sedláček uvádí příkladný výčet nepřímých imisí. Řadí mezi ně například saze, prach, písek, obtížné výpary, zápach z žumpy či z chovu hospodářských zvířat, pronikavý psí štěkot

<sup>82</sup> § 2 písm. c) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>83</sup> TÉGL, Petr. Ještě k žalobám ..., s. 333.

<sup>84</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, str. 144.

<sup>85</sup> ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vydání. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 46.

<sup>86</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>87</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 170.



či přelet balónů přes plot při hrách. Pokud vlastník neudržoval svou movitou věc v pořádku, tak můžeme hovořit také o pronikání parazitů, jako například krysy, potkanů či jiného hmyzu.<sup>88</sup>

Dále můžeme rozeznávat imise materiální, tedy fyzické, jako například výše zmíněné vnikání prachu, vody či zvířat na sousední pozemek a nemateriální (ideální). Nemateriální imise je taková, která působí na duševní stav sousedů, spadá zde například obtěžování pohledem či pořizování obrazových záznamů. Dle některých názorů (Rouček – Sedláček) jsou nemateriální imise z hlediska § 1013 bezvýznamné, jiní (např. prof. Eliáš) je připouštějí. Dle současné judikatury jsou tyto imise považovány jako zásah do práva na ochranu osobnosti dle § 11 o. z. Nemateriální imise jsou předmětem samostatné kapitoly této práce.<sup>89</sup>

Imise mohou být také pozitivní a negativní, přičemž kritériem takového rozdělení je to, zda dochází k působení nepříznivých účinků, jak tomu je u pozitivních imisí, nebo naopak došlo k odnětí příznivých účinků na základě činnosti souseda, jako je tomu v případě imisí negativních.<sup>90</sup> OZO považoval za právně relevantní pouze imise pozitivní. Negativní imise, které jsou většinou spojovány s odnětím světla nebo slunce (stínění stromem, nevhodně postavená pergola) či odnětím vzduchu, považoval za právně bezvýznamné. O. z. má však negativní imise zahrnuté ve svém výčtu („*Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, ..., stín, ...*“) a není absolutně žádný důvod pochybovat o správnosti takového zařazení, neboť i negativní imise mohou nepříjemně obtěžovat souseda.<sup>91</sup>

### 3.4 Zákonné imise

V občanském zákoníku jsou imise demonstrativně upraveny v § 1013, což je v evropských občanských zákonících obvyklé.<sup>92</sup> Ustanovení mezi imise řadí například vypouštění vody nebo splašků, zápach z žumpy či z chovu domácích zvířat, nadměrné stínění či prudké osvětlení, prach, popel, hluk a jiné. Tyto zásahy není možné definovat uzavřeným výčtem, neboť lidská činnost, která bývá původcem těchto zásahů, je různorodá. Imise mohou být způsobeny jak samotným užíváním pozemku, tak i zanedbáním jeho údržby.<sup>93</sup> Následující kapitoly rozebírají některé případy imisí.

---

<sup>88</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek I. Díl II.* Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 244.

<sup>89</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III...*, s. 148.

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 143.

<sup>91</sup> SPÁČIL, Jiří. *Sousedské právo. Ad Notam*, 2001, roč. 7, č. 5 – 6, s. 104.

<sup>92</sup> DVORÁK, Jan. SRBOVÁ, Alena. *NOZ v praxi: Omezení vlastnického práva* [online]. Bulletin-advokacie.cz, 10. června 2015 [cit. 10. ledna 2016]. Dostupné na <<http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-omezeni-vlastnickeho-prava?browser=full>>.

<sup>93</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III...*, s. 148.

### 3.4.1 Obtěžování hlukem

Díky vývoji společnosti a techniky se hluk stává neustále větším problémem. Vlastníci staveb jsou obtěžováni nejen hlukem ze sousedních staveb (např. hlasitá hudba, stavební činnost), ale také hlukem majícím původ v dopravě. Hlukem nás mohou obtěžovat i zvířata, například neustálý a pronikavý psí štěkot ze sousedství. Zdrojem hluku v konečném důsledku může být i sousedova činnost na zahradě s pilou, sekačkou nebo cirkulárkou. Stejně tak můžeme jako obtěžování vnímat i hlučné hádky ze sousedství.<sup>94</sup> Všechny tyto okolnosti mohou vést i k tomu, že hluk znehodnocuje určité oblasti, které jsou více hlučné a nejsou tak již vhodné k rekreaci jako dříve.<sup>95</sup>

Obecně můžeme za hluk považovat jakékoliv nežádoucí zvuky obtěžující člověka a zvířata s tím, že mají negativní dopad na jejich zdraví a psychiku.<sup>96</sup> Také jde o zdroj ohrožení životního prostředí. Hluk je měřitelná jednotka, měří se v decibelech. Současně je nutno zmínit vibrace, které s hlukem souvisí. Vibracemi rozumíme vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, mohou být škodlivé pro zdraví a jejich hygienický limit je stanoven právním předpisem.<sup>97</sup> V souvislosti s § 1013 odst. 1 o. z. jde o třesy a záchvěvy, které narušují pokojný výkon sousedova práva.<sup>98</sup>

Ochrana zdraví a zdravých životních podmínek lidí před hlukem je založena zejména na normách veřejného práva. Základním právním předpisem je zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví (konkr. hlava II, díl šestý), podrobnosti stanovuje nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Ochrana před nadměrným hlukem je subjektivním právem každé fyzické osoby, přičemž k dispozici má nejen prostředky práva veřejného, ale také soukromého. Soudní ochrana je potřebná zejm. tam, kde selhaly orgány veřejné správy. Základem soukromoprávní ochrany je občanský zákoník, který obsahuje řadu nástrojů, které lze využít k ochraně před hlukem a dalšími imisemi. Žalobcem zde může být každá osoba, která je nadměrným hlukem obtěžována, tzn., že aktivní legitimace není omezena pouze na vlastníky či nájemce nemovité věci.<sup>99</sup> I obec se může domáhat ochrany před hlukem, neboť je veřejnoprávní korporací, jejíž faktický základ tvoří občané, kteří jsou schopni vnímat imise a jsou-li jimi rušeni při oprávněném

---

<sup>94</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 185 – 187.

<sup>95</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 26.

<sup>96</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnícký...*, s. 260.

<sup>97</sup> § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>98</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 26.

<sup>99</sup> BERNARD, Michal. Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 5, s. 167.

užívání nemovitostí ve vlastnictví obce, je jimi při výkonu svého vlastnického práva rušena i samotná obec.<sup>100</sup>

Na zásahu v podobě hluku lze velmi snadno ukázat stanovisko, že ne každý zásah může nabýt takového stupně, aby byl právně relevantní. Jako u každých jiných nepřímých imisí i zde musí být splněna podmínka, že obtěžování hlukem musí být nad míru přiměřenou poměrům. Hluk musí dosáhnout určité intenzity, aby byl protiprávní imisí. Určitá míra hlučnosti je totiž daní za rozvoj civilizace.<sup>101</sup> Při posuzování, zdali jde o podstatnou imisi, musíme vzít v úvahu mimo místní poměry také intenzitu hluku, dobu, ve které dochází k obtěžování, jak dlouho hluk trvá a zda jde o rušení jednorázové, opakované, úmyslné apod.<sup>102</sup> V úvahu je možno vzít také skutečnost, zda je činnost vydávající hluk konána pro osobní potřebu nebo pro ostatní. Zcela jinak se bude posuzovat situace, kdy si soused kvůli stavbě bazénu pozve na pár dní těžkou techniku, v porovnání se situací, kdy soused bude pravidelně pro celou vesnici na cirkulárce řezat dříví.<sup>103</sup>

S rozvojem dopravní infrastruktury se v poslední době stává aktuální otázka obtěžování hlukem z veřejné dopravy. Městský soud v Praze jako soud odvolací vyhověl skupině žalobců, převážně vlastníků bytů, proti obci jako vlastníkovému pozemní komunikace tak, že žalovanému (obci) byla uložena povinnost, aby se zdržel obtěžování žalobců hlukem pocházejícího z provozu na pozemní komunikaci. Zároveň byly soudem stanoveny limity, nad které nesmí hluk vystoupit. Proti rozhodnutí bylo podáno dovolání, které bylo zamítnuto. Rozhodnutí bylo zrušeno nálezem Ústavního soudu, který v dané věci zejména uvedl, že: „*Soudy nedostatečně vzaly v úvahu specifika obecného užívání místní pozemní komunikace ve vlastnictví obce a důsledky automobilového provozu na její okolí, a tím nerespektovaly podmínku pro rozlišení přípustných a nepřípustných zásahů do vlastnického práva, tj. míru přiměřenou poměrům.*“<sup>104</sup> Došlo zde ke kolizi vlastnického práva a práva na ochranu majetku a soudy neodůvodněně preferovaly ochranu vlastnického práva, čímž nekonformně zasáhly do vlastnického práva obce. Obec jako vlastníka pozemní komunikace je povinna strpět obecné užívání komunikace bez možnosti regulace provozu na ní. Také platí, že vlastníka místní komunikace odpovídá dle obecných právních předpisů vlastníkům sousedních nemovitostí za škody vzniklé v důsledku stavebního nebo dopravně technického stavu komunikace. S ohledem na výše uvedené je pojmově vyloučeno,

<sup>100</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 330/97.

<sup>101</sup> Tamtéž.

<sup>102</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

<sup>103</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona a kol. *Sousedské spory...*, s. 37.

<sup>104</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11.

aby vlastníkovu pozemní komunikace byla uložena povinnost zdržet se rušení hlukem z provozu na ní „mechanickou“ aplikací § 127 obč. zák.<sup>105</sup> Jelikož v praxi dochází běžně ke kolizi základních práv a svobod, je úkolem soudu posoudit, které právo dostane přednost a které bude upozaděno. Zdali je konkrétní omezení ústavně konformní, závisí na proporcionalitě, což je princip využívaný při kolizi dvou či více subjektivních práv. Upřednostněno by mělo být to, které je hodnotnější s tím, že druhé právo by mělo být omezeno co nejméně.<sup>106</sup> Senát ÚS při rozhodování této kauzy stál před těžkým rozhodováním. Otázkou taky může být, jestli ÚS v dané věci zvážil i to, že zde nejde jen o střet dvou vlastnických práv, ale také o ochranu zdraví a soukromí vlastníků bytových jednotek. Právo na život a zdraví je absolutním právem.<sup>107</sup> V testu proporcionality by toto právo mělo mít vždy přednost před ochranou vlastnického práva.

Dalším zdrojem obtěžování může být hluk z audio či video zařízení či různých hudebních nástrojů. U hudebních nástrojů se při hodnocení míry přiměřené poměrům soud zabývá délkou hraní na hudební nástroj a také denní dobou, ve které se na něj hraje. V potaz by měl brát také to, jestli je nástroj používán v souladu se svým určeným účelem.<sup>108</sup> Konkrétně hraním na klavír se zabýval Nejvyšší soud, který určil, že aby mohla být podána úspěšná negatorní žaloba, musí být zásah nad míru přiměřenou poměrům nebo se musí jednat o vážné ohrožení práva sousedova. V daném případě však žalovaná nepoužívala klavír v rozporu s § 9 vyhlášky č. 13/1977 Sb. a soudy se nezabývaly ani tím, zdali žalobcům hrozí vážná újma na zdraví. Krajský soud vycházel pouze z vyjádření okresní hygienické stanice, ale závěr o tom, že hluk klavíru může svou intenzitou poškozovat zdraví žalobců, neměl oporu ve skutkovém stavu. Žalobci totiž v žalobě ani netvrdili, že jim hrozí vážná újma, ale pouze to, že „*dcera žalovaných jim vytváří nepříjemné prostředí, při kterém se nedá studovat, číst, ani odpočívat, aniž jsou obtěžováni hlukem*“.<sup>109</sup> Dle soudu by v daném případě byla optimální dohoda mezi sousedy, která by vymezovala dobu, ve které lze na nástroj hrát.<sup>110</sup>

---

<sup>105</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11.

<sup>106</sup> HOŠKOVÁ, Michaela. *Princip proporcionality v judikatuře Ústavního soudu ČR*. Olomouc, 2012. Diplomová práce (Mgr.). Univerzita Palackého v Olomouci. Právnická fakulta, s. 16.

<sup>107</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 27. září 2006, sp. zn. Pl. ÚS 51/06.

<sup>108</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87.

<sup>109</sup> Tamtéž.

<sup>110</sup> Tamtéž.

### 3.4.2 Stínění, obtěžování světlem, odnětí výhledu

Soused může být ve výkonu svého vlastnického práva obtěžován stínem dopadajícím na jeho pozemek či nadměrným světlem, i když se pravděpodobně nebude jednat o časté případy. Důvodem toho je fakt, že jsou tyto případy zahrnuty v zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), konkrétně v jeho prováděcím právním předpise ve formě vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Tato vyhláška ve svém § 25 stanoví vzájemné odstupy staveb, které musí splňovat „požadavky urbanistické, architektonické, ..., požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí“.<sup>111</sup> V ust. § 26 jsou stanoveny konkrétní odstupy mezi stavbami. Smyslem a účelem úpravy je zajistit kvalitu zástavby, umožnit údržbu stavby samotné a v neposlední řadě také zajistit komfortní bydlení, ve starší terminologii tzv. „pohodu bydlení“, nejen uživatelů stavby, ale také vlastníků sousedních nemovitostí.<sup>112</sup> Pohoda bydlení je pojmem, který obsahovala ve svém § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 dnes již zrušená vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která však pojem sama nedefinovala. Lze odkázat na stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č. j. 21280/99-32, které uvádí, že pod tímto pojmem si můžeme představit souhrn činitelů a vlivů, které přispívají ke zdravému bydlení vhodnému pro všechny kategorie uživatelů a pohoda bydlení je dána zejm. kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, dostatečným osluněním apod.<sup>113</sup> Současné platné právní předpisy tento pojem již mnoho nepoužívají, nahrazen byl obsahově shodným pojmem „kvalita prostředí“. Bez ohledu na konkrétní jazykové znění příslušných právních norem vycházejí soudy z principu, že umístění staveb musí odpovídat požadavkům na zachování zmíněné pohody bydlení a také z extenzivního nahlížení na dotčení vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku či stavby na něm.<sup>114</sup>

Stínění může nastat v důsledku růstu stromů, keřů anebo ve spojitosti s budovou na sousedním pozemku. S ochranou, která je poskytována prostřednictvím veřejného práva, úzce souvisí ochrana poskytovaná soukromým právem v rámci § 1013 o. z. Zatímco veřejnoprávní ochrana působí spíše *pro futuro*, kdy jejím cílem je minimalizace vzniku budoucích imisí, soukromoprávní ochrana zpravidla řeší již existující zásahy do vlastnického

<sup>111</sup> § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>112</sup> HANÁK, Marek. *Odstupy staveb* [online]. [pravniradce.ihned.cz](http://pravniradce.ihned.cz), 24. dubna 2009 [cit. 3. února 2016]. Dostupné na <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-36806840-odstupy-staveb>>.

<sup>113</sup> Tamtéž.

<sup>114</sup> VOMÁČKA, Vojtěch. Judikatura NSS: Pohoda bydlení a kvalita prostředí. *Soudní rozhledy*, 2015, roč. 21, č. 11 – 12, s. 386.

práva, které podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.<sup>115</sup> K tomu uvádí rozsudek NSS: „Nároky kladené na umístování a povolování staveb obsažené v § 62 odst. 4 StavZ ve spojení s § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 OTP a výkladem pojmu pohoda bydlení se ne zcela náhodně obsahově blíží § 127 odst. 1 ObčZ 1964, jelikož smyslem obou ustanovení je zachování zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů.“<sup>116</sup>

V soudním řízení nelze žádat ochranu proti imisím, které teprve hrozí, proto je třeba ochranu proti stínění zamýšlenou stavbou žádat již ve stavebním řízení. Dle § 1020 o. z. může vlastník pozemku požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků, má-li pro to rozumný důvod. Pokud je ke stavbě potřeba veřejnoprávní oprávnění ve formě např. stavebního povolení a soused je účastníkem takového řízení, musí v probíhajícím správním řízení uplatnit námitky. Pokud by tak neučinil nebo by námitka nebyla uplatněna úspěšně, nemůže stejný nárok později uplatnit v soudním řízení. Je to logické, jde o ochranu poskytovanou stavebníkovi, který by v opačném případě byl vystavován neúměrné nejistotě, a také by to zajisté bylo proti principům stavebního řízení, zejm. zásady koncentrace řízení. V případě, že by soused neměl možnost námitky uplatnit, ať již proto, že ke zřízení stavby nebylo třeba povolení, soused stavěl bez povolení nebo byl soused úřadem jako účastník opomenut, může žádat o ochranu soud.<sup>117</sup>

V občanském zákoníku je oproti předchozí právní úpravě nový § 1017 umožňující bránit se negativním vlivům stromů sázených v těsné blízkosti hranice sousedních pozemků. Jde o úpravu v evropských státech běžnou, ustanovení je inspirováno zejména italským kodexem. Aby soused mohl požadovat zdržení se vysázení stromů při společné hranici pozemků nebo stromy odstranit, musí mít rozumný důvod. Rozumný důvod bude mít např. vlastník zemědělského pozemku, počne-li soused v těsné blízkosti společné hranice pozemků sázet stromy a kvůli vysázeným stromům by v budoucnu hrozilo vyčerpání podstatné míry podzemní vláhly pod zemědělským pozemkem nebo by hrozilo jeho zastínění. Stejně je to u pozemku, na jehož hranici by soused vysadil mladý strom kaštanu, jehož kořeny by mohly vážně poškodit dům. Ustanovení se může samostatně aplikovat pouze tehdy, pokud tomu nebrání jiné právní předpisy a to zejm. § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a § 8 vyhlášky č. 395/1992 Sb. stanovující, ve kterých případech se vyžaduje veřejnoprávní povolení ke kácení stromů a kdy ne. V důsledku veřejnoprávních norem nám však může vzniknout bizarní situace. NS řešil případ padání jehličí ze stromu borovice černé

<sup>115</sup> VOMÁČKA, Vojtěch. Judikatura NSS: Pohoda bydlení..., s. 386.

<sup>116</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 31. července 2013, sp. zn. 1 As 33/2013 – 58.

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 175 – 176.

na pozemek žalobkyně. Z důvodu spadu jehličí na sousední pozemek požádala žalovaná příslušný správní úřad o povolení k pokácení v souladu s § 8 odst. 1 ZOPK, přičemž povolení jí nebylo vydáno, neboť šlo o zdravý strom. NS k projednávanému případu uvedl, že „*samotné rozhodnutí správního orgánu, kterým nebylo vlastníku povoleno pokácení stromu, jehož jehličí padá na sousední pozemek, nemůže znamenat, že opadávání jehličí z takového stromu na sousední pozemek není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům.*“<sup>118</sup> Ovšem vlastník pozemku se dostane do patové situace, neboť mu bude soudem stanovena povinnost zdržet se padání jehličí ze stromu rostoucího na jeho pozemku, ovšem legálně jej nebude moci pokácet, protože nedostal povolení. Soukromé právo tedy příkazuje něco, co bylo veřejným právem zakázáno. Otázkou je, který zájem by měl v daném případě převážet. Zde by měl převážet zájem na ochraně vlastnického práva, neboť souseda může spad jehličí velmi obtěžovat a krajina určitě neutrpí velké škody pokácením jednoho stromu.

V případě stínění se tedy ochrana dá stavět jak na výše zmíněných ust. § 1017 a § 1020, tak na obecném ust. § 1013 odst. 1 o. z., dle kterého může soud žalovanému sousedovi uložit pouze povinnost zdržet se přesně definovaného zásahu.<sup>119</sup>

Případem podobným stínění je odnětí světla zastíněním sousedova okna. V konkrétním případě soud uložil žalované povinnost odstranit dřevěnou tabuli, kterou postavila na svém pozemku ve vzdálenosti 60 cm od nově proraženého okna na domě žalobců a která zabraňovala přístupu světla do pokoje. Nové okno na domě žalobců bylo zřízeno v souladu s právními předpisy, bylo zamřížované, nedalo se otevírat a bylo opatřeno neprůhledným sklem. V daném případě žalovaná pouze zneužila svého vlastnického práva, z toho důvodu bylo žalobě vyhověno.<sup>120</sup>

Imisí může být i situace zcela opačná a to obtěžování světlem. Světlem rozumíme především oslňování či jiné osvětlování z umělých zdrojů, jako jsou například reflektory nebo jiná zařízení, a to jak ve dne, tak v noci. Není vyloučeno, že by mohlo dojít k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům i odraženým či soustředěným slunečním světlem pomocí různých zrcadel či laserů.<sup>121</sup>

Omezení výhledu přes sousední pozemek není imisí, pokud samotný výhled není zajištěn nějakým oprávněním – typicky služebností (právo na výhled je řazeno mezi domovní

---

<sup>118</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 2108/2000.

<sup>119</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 175.

<sup>120</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. června 1972, sp. zn. Cpj 57/71.

<sup>121</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 153.

služebnosti<sup>122</sup>). Vlastník má právo na prostor nad a pod povrchem svého pozemku, nikoli však na rozhled mimo jeho pozemek.<sup>123</sup>

### 3.4.3 Rušení pevnými a tekutými odpady, obtěžování zápachem

Pevné a tekuté odpady mohou na sousedově pozemku způsobit daleko větší škody, než jen to, že souseda omezí v obvyklém užívání takového pozemku. Působení vody, která proudí z jednoho pozemku na druhý, může způsobit podmáčení stavby a její velké poškození, které může vést až k její totální destrukci.<sup>124</sup>

O. z. si všímá vody ve větším množství souvislostí, aniž by se dotýkal působnosti zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon. V ust. § 1019 odst. 1 o. z. stanoví, že: „*Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.*“<sup>125</sup> Z uvedeného vyplývá, že zákon považuje za stav souladný s právem ten, který odpovídá přirozeným vodním poměrům sousedících pozemků. Jedná se o konkretizaci obecného zákazu přímých imisí. Pokud se vlastník níže položeného pozemku nemůže bránit přirozenému přítoku, znamená to, že umělému přítoku způsobenému úpravami pozemku se bránit může. Jedná se např. o situaci, kdy výše položený pozemek je vyasfaltován, tudíž dešťová voda se nemůže přirozeně vsakovat do půdy a voda následně stéká na pozemek souseda. Stejným případem je situace, kdy výše položený pozemek je zaplavován, protože na níže položeném pozemku byla postavena například hráz. V obou případech se sousedi mohou bránit a požadovat, aby soused uvedl svůj pozemek do stavu, při kterém postižený soused nebude vodou obtěžován.<sup>126</sup> Platí to samozřejmě i obráceně, jak nás upozorňuje ust. § 1019 odst. 2 o. z., tedy pokud je pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused níže položeného pozemku požadovat, aby soused nebránil přirozenému odtoku vody v rozsahu, v jakém vodu sám nepotřebuje. Sám § 6 vodního zákona přiznává každému právo na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu odebírat povrchové vody nebo s nimi jinak nakládat, což znamená, že vlastník výše položeného pozemku již dle tohoto zákona může pro vlastní potřebu nakládat s vodou, která na jeho pozemku pramení nebo která mu na něj naprší. O. z.

<sup>122</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 3.

<sup>123</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 178.

<sup>124</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 31.

<sup>125</sup> § 1019 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>126</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 179.



pravidlo doplňuje výslovným ustanovením, že vlastník níže položeného pozemku, pokud je i pro něj nutný přítok vody, může požadovat, aby vlastník výše položeného pozemku nebránil přirozenému odtoku, pokud jej sám nepotřebuje. Sousedí se však nemusí spokojit pouze s touto úpravou. Mohou smluvně zatížit pozemek se zdrojem vody služebností zakládající oprávněné osobě právo na vodu.<sup>127</sup> Nutno zmínit, že pokud by voda působila na zdivo vodního mlýna, který byl pro takové působení určen, je to třeba posuzovat jinak, než působení vody na jinou budovu. O imisi by šlo jen v případě, že by přesahovalo míru u vodních mlýnů obvyklou.<sup>128</sup>

Imisi je také obtěžování tekutým či pevným odpadem. Obecně se odpadem rozumí každá movitá věc, které se osoba zbavuje nebo má v úmyslu se jí zbavit.<sup>129</sup> Mezi odpady patří např. materiály, které jsou kontaminované nebo znečištěné běžnou činností (obalové materiály, nádoby), nepoužitelné součásti (použité baterie, katalyzátory), výrobky, které vlastníkem již nejsou a nebudou používány (odpady z domácností, ze zemědělství, z prodejen, dílen apod.). Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech ve svém § 17 odst. 2 zmocňuje obce k vydání obecně závazné vyhlášky, která má mimo jiné stanovit systém shromažďování, sběru a odstraňování komunálního odpadu vznikající na jejím katastrálním území. Účelem je stanovit systém nakládání s komunálním odpadem s ohledem na místní podmínky.<sup>130</sup> Odpady bývají sousedí obtěžováni málokdy přímo, ledaže by odpad byl přímo vyvážen na sousedův pozemek nebo by na něj bylo vyvedeno vedení odpadních tekutin či plynů. V takovýchto případech by se však bezesporu jednalo o přímé imise, které jsou bez dalšího zakázány, jak bylo vysvětleno v předchozích kapitolách.<sup>131</sup>

Velmi nepříjemnou může být imise tekutým odpadem, když uvažíme, že tekuté odpady bývají často spojovány se zápachem, jako např. močůvka či odpadní vody ze žumpy. V takovém případě můžeme hovořit o dvou imisích v jednom, mohou obtěžovat jak svým zatékáním, tak i zápachem, mohou způsobit i znečištění podzemních vod. Mezi pevné odpady se řadí například různé skládky nebo komposty, které mohou opět znepríjemňovat život souseda zápachem, ale také mohou být semeništěm hmyzu či různých hlodavců, kteří jsou také pokládáni za imise. Soused má možnost požadovat, aby se soused zdržel přesně popsaného obtěžování. Soud vyslovuje příkaz provést konkrétní změny jen výjimečně, jak

---

<sup>127</sup> JANEČKOVÁ, Eva, HORÁLEK, Vladimír, ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 2015, s. 180.

<sup>128</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. června 1999, sp. zn. 2 Cdon 1886/97.

<sup>129</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>130</sup> PŘIBYL, Tomáš. Obecně závazné vyhlášky obcí, kterými se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. *Právní rozhledy*, 2002, roč. 10, č. 8, s. 385.

<sup>131</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 179.

tomu bylo v případě rozhodnutí Nejvyššího soudu, kdy soud vyhověl požadavku žaloby a uložil žalované postavit zeď, aby se zamezilo dalšímu obtěžování zápachem, když ostatní prostředky nebyly účinné.<sup>132</sup> Nakládání s kaly, např. kalem ze septiků a jiných podobných zařízení, upravuje také zákon o odpadech. Kvůli všem těmto případům lze sousedům nepochybně doporučit, aby kompost, hnojiště, odpadovou žumpu, septik či skládku odpadů neumísťovali na místa blízko sousedovy hranice.<sup>133</sup>

#### 3.4.4 Vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek; obtěžování včelami

Chov domácích zvířat může být za určitých okolností imisí. Zvířetem obecně rozumíme obratlovce vyjma člověka, nikoliv však plod nebo embryo.<sup>134</sup> Zvíře, které má vlastník ve vlastnictví, ať již zvíře domácí nebo divoké, avšak zajaté nebo zkrocené, je chovaným zvířetem. Pod pojem chovaná zvířata je zahrnuta široká škála zvířat. Jsou zde zařazena veškerá zvířata, která se na pozemku chovají, zejména hospodářský dobytek, koně, ovce, kozy či drůbež. Patří zde i psi a kočky, protože pod pojmem „chov“ nerozumíme jen chov k určitému účelu, ale i chov zvířat, která jsou domestikována. Vyloučit nelze ani zvířata v zoologických zahradách, teráriích či voliérách. Ptáci jsou zde také zařazeni, ať už v podobě jmenované drůbeže či papoušků, kanárek nebo holubů. Pokud jsou exotická ptactva chována, řadíme je sem také.<sup>135</sup>

U chovaných zvířat se v platném o. z. přejímá standardní úprava většiny evropských zákoníků ohledně práva vlastníka stíhat vlastní chované zvíře na cizím pozemku. V předchozím obč. zák. takové ustanovení chybělo, což bylo zdrojem neshod. Ust. § 127 odst. 1 obč. zák. pouze stanovilo, že vlastník nesmí nechat vnikat chovaná zvířata na sousední pozemek, takže předmětem ustanovení nebyla nechovaná zvířata.<sup>136</sup>

Povinnost zabránit vnikání zvířat na sousední pozemek tíží především vlastníka pozemku, na kterém jsou zvířata chována, ale vztahuje se i na vlastníka zvířete. Chovaná zvířata nemusí být jen ve vlastnictví toho, koho stíhá povinnost nenechat vnikat zvířata na sousední pozemek. Může jít i o zvířata, která souseď chová jako vlastnictví někoho jiného. Výše zmíněná povinnost patrně však postihuje také toho, kdo zvíře „chová“, bez ohledu na jeho vlastnický vztah. Zákon záměrně používá opakovací tvar „vnikat“, nikoli „vniknout“, z čehož vyplývá, že teprve opakování takového vniknutí by mohlo znamenat obtěžování.

<sup>132</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2009, sp. zn. 22 Cdo 1866/2006.

<sup>133</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 179 – 180.

<sup>134</sup> HENDRÝCH, Dušan. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1431.

<sup>135</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 154.

<sup>136</sup> § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V dikci zákona se nepožaduje, aby se vniklé zvíře nějakým výrazným způsobem chovalo nebo aby způsobilo nějakou škodu. Zákon dává vlastníkovu chráněného pozemku možnost využít institutu svépomoci v případě, že vniknutí zvířete teprve hrozí, tím spíše hrozila-li by škoda dle § 2903 odst. 1 o. z. Vlastník tak může sám přiměřeným způsobem odvrátit vniknutí například tím, že na svém pozemku zřídí zábranu anebo zadělá otvor v plotu, kterým by zvíře mohlo vniknout.<sup>137</sup>

Otázkou zůstává, jak se má vlastník pozemku zachovat k cizím zvířatům, která už na jeho pozemek vnikla. OZO na tento případ pamatoval svým ust. § 1321, který stanovil, že ten, kdo na svém pozemku zastihne cizí dobytek, nemá oprávnění jej zabít. Pokud by mu vznikla škoda, může si tam ponechat tolik kusů dobytka, kolik postačí k odškodnění. Zbytek musí vrátit.<sup>138</sup> Střední občanský zákoník samostatné ustanovení neměl, obč. zák. také ne a nemá ho ani platný o. z. Proto lze dovodit pouze zásady, dle kterých se má vlastník sousedního pozemku chovat, neboť jednoznačně to nikde není řečeno. V první řadě musí být jeho chování v souladu s dobrými mravy. Dle § 14 o. z. se vlastník může bránit proti vniknutí, dle § 2903 odst. 1 o. z. proti hrozící škodě. Ustanovení § 2903 odst. 1 o. z., na rozdíl od předtím platného § 417 odst. 1 obč. zák., neukládá ohroženému povinnost zakročit proti hrozící škodě. Je na jeho svobodné vůli, jak zakročí. Pokud by ohrožený soused nezakročil, ač mohl přiměřeným způsobem škodě zabránit a zvířata by na jeho pozemku škodu způsobila, ztratil by právo na náhradu škody. Z § 2903 odst. 1 o. z. tak implicitně vyplývá právo ohroženého zakročit k odvrácení hrozící škody, např. vyhnat zvíře nebo je-li to přiměřené okolnostem, zvíře chytit a zavřít a vyrozumět o tom vlastníka zvířete. Pokud je zvíře zadrženo, je to bráno jako zásah do vlastnického práva a v žádném případě není možné si zvíře přisvojit.<sup>139</sup>

Na vniklá zvířata se vztahuje ust. § 2906 o. z. o krajní nouzi, neboť není vyloučeno, že vniklé zvíře bude nebezpečné a soused by se proti němu musel bránit. Pokud by při odvrácení nebezpečí, které sám nevyvolal, zvíře zranil nebo usmrtil, neodpovídal by za vzniklou škodu, ledaže by nebezpečí bylo možno za daných okolností odvrátit jiným způsobem anebo by způsobený následek byl zjevně stále závažný nebo závažnější než ten, který hrozil. Je však třeba také přihlídnout k omluvitelnému rozrušení toho, kdo nebezpečí odvracel.<sup>140</sup>

---

<sup>137</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 203.

<sup>138</sup> § 1321 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění účinném od 1. 1. 1917 do 31. 12. 1965.

<sup>139</sup> SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 204.

<sup>140</sup> Tamtéž.

Včely nelze zahrnout pod pojem „chovaná zvířata“. Včely jsou prakticky všudypřítomné a jejich specifickou vlastností je to, že přinášejí užitek nejen svému vlastníku v podobě medu, ale také vlastníkům sousedních nemovitostí, jelikož opylují květy a taktéž jsou přínosem pro celou biosféru. Včelám prakticky nelze zabránit v tom, aby pronikaly na cizí pozemky. Judikatura vyslovila názor, že určitá rizika spojená s včelami jsou obecně obvyklá a včelí bodnutí je za normálních okolností považováno pouze za nepříjemnost, nejde-li o větší riziko napadení.<sup>141</sup> Avšak u osob citlivých na včelí jed nebo v případě četného podobání, včetně osob zdravých, představuje pobodání včelami vyšší riziko, a to v podobě ohrožení zdraví i života. U včel je také nutno přihlídnout k tomu, že jejich chování a aktivita je nesnadno ovlivnitelná, proměnlivá a závislá na mnoha faktorech, jako je např. roční období a počasí.<sup>142</sup>

Problematika obtěžování včelami je skutkově složitá a řeší ji zejm. rozsudek Nejvyššího soudu, který se snaží o komplexní posouzení problematiky. Šlo o případ, kdy se žalobkyně domáhala ochrany před zásahy žalovaného do jejího vlastnického práva k zahradě u rodinného domu, na kterou vlétávaly včely ze sousedova chovu. Žalovaný měl v blízkosti společné hranice pozemků umístěno šest úlů. Žalobkyně uvedla, že soused nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje a ohrožuje ji, její rodinné příslušníky a návštěvníky, když včely nalétávají na odpočinkovou část zahrady a na zahradní bazén. Požadovala, aby žalovanému byla uložena povinnost odstranit včelstva umístěná na jeho zahradě. Po podané žalobě žalovaný na svém pozemku postavil 3,5 metru vysokou plechovou zeď, aby zabránil včelám přeletu na sousední pozemek. Na základě tohoto zjištění a posudku znalce soud prvního stupně žalobu zamítl. Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve věci samé a mimo jiné uvedl, že příčinou zvýšeného množství včel na pozemku žalobkyně je bazén, na který včely nalétávají při určité teplotě vzduchu celoročně a nezabrání tomu ani odstranění včelstev, neboť není vyloučen nálet včel jiných včelařů. Odvolací soud uvedl, že chov včel do deseti včelstev je v místě obvyklý. Díky uvedenému uzavřel, že odvolání není důvodné. Dovolací soud však zjistil, že dovolání je důvodné. V rozhodnutí uvedl, že pobodání včelami hrozí prakticky kdekoliv v přírodě, proto za obtěžování nebo ohrožení výkonu práv nelze považovat situaci, kdy včely z chovu toto riziko nezvyšují výrazně nad míru přiměřenou poměrům v obdobných lokalitách. Pomocí znalce je nutné stanovit obvyklé množství včel vyskytujících se v dané lokalitě a srovnat je s množstvím včel na nemovitosti žalovaného. U včel je problém zjistit, zdali pocházejí ze sousedova včelína anebo odjinud. Obtěžování

<sup>141</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. srpna 1998, sp. zn. 19 Co740/97.

<sup>142</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 160.

včelami ze sousedního pozemku lze mít za prokázané, když zde bude vyšší míra pravděpodobnosti, že se jedná právě o včely ze sousedního pozemku. Při hodnocení toho, jestli se jedná o významné obtěžování nebo vážné ohrožení práva sousedova, je nutno přihlídnout také k účelu, ke kterému nemovitost žalobce slouží, tj. zdali slouží jako rekreační objekt nebo jestli slouží k zemědělským účelům. Přihlíží se také k tomu, aby výkon práv účastníků byl v souladu s dobrými mravy. Četnost obtěžování je také důležitým hlediskem. Pokud k němu dochází pouze omezenou dobu (např. na jaře v době kvetení stromů), je třeba zvážit se zřetelem ke všem okolnostem, jestli není žalobce povinen jej strpět. Žalobní návrh je třeba formulovat tak, že žalovaný je povinen zdržet se obtěžování žalobce včelami z chovu na pozemku žalovaného. Pokud by žalovaný byl včelami obtěžován nadměrně, mohl by se domáhat toho, aby žalovanému byla uložena povinnost provést vhodná opatření k odvrácení hrozící škody (např. pobodání alergika včelami a možnost poškození zdraví) dle § 2903 odst. 2 o. z. Může se tedy domáhat toho, aby žalovaný úly přemístil nebo aby vybudoval zábrany proti přelétání. Žalovanému může být daná povinnost uložena, i když žalobce nebude obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům, a soused tedy objektivně nebude porušovat své povinnosti pouze v případě, že náklady takového opatření ponese žalobce.<sup>143</sup> Je tedy potřeba rozlišovat, jestli se jedná o žalobu dle § 2903 odst. 2 o. z., anebo o vlastnickou žalobu dle § 1013 odst. 1 o. z. Rozdíl je v tom, jaká povinnost je žalovanému uložena – zdali taková, aby se zdržel obtěžování žalobce, kdy bude na něm, jakým způsobem této své povinnosti dostojí (§ 1013 odst. 1 o. z.), anebo bude mít konkrétně stanovenou povinnost provést vhodné opatření k odvrácení škody (§ 2903 odst. 2 o. z.).<sup>144</sup>

Velká pozornost je v literatuře věnována problematice přiletu a stíhání roje včel. Roj je vlastnictvím včelaře, z jehož včelstva pochází. Nelze žádným způsobem ovlivnit, aby roj sedal jen na určité místo, častokrát tedy může usedat na porosty či stavbu souseda. K tomu se vyjádřil Krajský soud v Hradci Králové, který vyslovil, že: „*Přilet roje, i když opakovaný, se nedá podřadit pod obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a ani nejde o vážné ohrožení výkonu práv souseda, kde se roj usadil. Nelze nijak ovlivnit, aby roj usedal na určité místo.*“<sup>145</sup> Přilet jednotlivých včel tedy budeme posuzovat dle ust. o imisích, kdežto přilet roje imisí již není. Jednotlivé včely totiž vlastník na cizím pozemku stíhat nemůže, každá jednotlivá včela je věci ničí, tudíž pokud soused takovou včelu zabije, nezasahuje tím

<sup>143</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.

<sup>144</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99.

<sup>145</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. srpna 1998, sp. zn. 19 Co 740/97.

do vlastnického práva souseda.<sup>146</sup> Opačná situace nastává u roje včel, kdy vlastník roje své vlastnictví k roji jeho přeletem na cizí pozemek neztrácí, je však povinen se o svůj roj v co nejkratší době postarat, aby dlouho neobtěžoval souseda. Vlastník nemovitosti, kde se roj usadil, se musí zdržet všeho, čím by roji uškodil a nesmí si roj přivlastnit. Vlastníku roje je přiznáno právo stíhat svůj roj i na cizím pozemku dle § 1014 odst. 1 o. z., čemuž na druhé straně odpovídá povinnost vlastníka pozemku umožnit včelaři vstup. Povinnost umožnit vstup na vlastní pozemek za účelem stíhání věci je tzv. legální služebnost.<sup>147</sup> Včelař však sousedovi musí nahradit případnou škodu, kterou by tam jeho roj způsobil, nebo škodu, kterou by způsobil při jeho odchytu. V případě, že by se k roji na pozemku nikdo nehlásil, pak vlastník nemovitosti ohlásí roj jako věc nalezenou dle § 1052 odst. 2 o. z. příslušnému obecnímu úřadu, což by se vzhledem k okolnostem mělo stát co nejrychleji, jelikož je pravděpodobné, že by se na obecním úřadu věc objasnila a roj se dostal do patřičných rukou. Pokud by se vlastník nenašel, tak obec roj neznámého původu utratí dle § 131 vyhlášky č. 299/2003 Sb.<sup>148</sup>

### 3.5 Imise v zákoně výslovně neuvedené

Jak již bylo zmíněno, výčet imisí v ust. § 1013 odst. 1 o. z. je pouze demonstrativní, což znamená, že jako imise je možno postihnout i jiné zásahy, které jsou v rámci susedských vztahů neoprávněné. Tyto zásahy je třeba posuzovat dle generální klauzule a musí jít o obtěžování nad míru přiměřenou místním poměrům nebo musí jít o vážné ohrožení výkonu susedova práva.

Dle judikovaného názoru Nejvyššího soudu je za takovou imisi v mimořádném případě možné považovat tzv. obtěžování pohledem. V projednávané věci žalobce ve stavebním řízení podal námitky proti stavbě na susedově pozemku. V námitkách poukazoval na to, že realizací susední stavby dojde ke zhoršení oslunění bytů v jeho domě a že přístavbou dojde k umožnění nahlížení do oken domu. Z dikce ust. § 127 odst. 1 obč. zák. lze dovodit, že právně významné mohou být i tzv. imateriální imise (srov. formulace „*se musí zdržet všeho, čím by ... obtěžoval jiného*“). Soud vyslovil, že samotnou možnost nahlížení do susedova okna za imisi považovat nelze, zejména v případě, pokud se dům či byt nachází v souvislé zástavbě.<sup>149</sup> Ve zprávě o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech susedských práv je shodně uvedeno, že u domu či bytu nacházejícího se v husté městské zástavbě nelze

<sup>146</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 167.

<sup>147</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. Praha: VŠEHRD, 1934, s. 121.

<sup>148</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 195.

<sup>149</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99.

nikdy dosáhnout absolutního soukromí, co se týče možného pohledu do oken a případné zásahy by mohly být považovány pouze za nepatrné.<sup>150</sup> Aby obtěžování pohledem bylo možno považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, kdy by soukromí dotčeného vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti bylo soustavně a závažně narušováno. V projednávaném případě se dům nacházel v městské zástavbě a nahlížet do oken by bylo možno pouze s vynaložením většího úsilí – výrazné naklonění z oken, případně přes zábradlí terasy. I když žalobce tento stav může osobně pociťovat jako obtěžování, nejde tedy o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou v souvislé zástavbě a soused se proti němu může bránit sám, např. záclonami, žaluziemi, závěsy apod.<sup>151</sup>, nemůže se však chránit podáním negatorní žaloby.<sup>152</sup>

NSS poukázal na to, že existuje významný rozdíl mezi terasou, oknem a vikýřem, co se týče možného zásahu do soukromí, kdy terasa má nepochybně vyšší potenciál k zásahu do soukromí. Jako náhodný zásah do soukromí sousedů je chápán případ, kdy je okno používáno v souladu se základními pravidly slušnosti, což znamená, že je používáno ke sledování dění na sousedním pozemku či stavbě. Oproti tomu terasa je ze své podstaty určena k delšímu pobytu osob, a proto je obtěžování vlastníka sousední nemovitosti pohledem do jeho soukromí soustavné, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé. Někteří autoři nesdílí názor NSS a domnívají se, že obtěžování pohledem není imisí, ale nepřipustným zásahem do osobnostních práv.<sup>153</sup>

S obtěžováním pohledem úzce souvisí další typ imateriální imise, a to obtěžování fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu. V konkrétním případě žalobce podával žalobu na své sousedy, se kterými měl dlouhodobě velmi špatné vztahy. Požadoval, aby se žalovaní zdrželi jakéhokoli fotografování nebo natáčení (filmování) žalobců. Soud prvního stupně případ posoudil jako imisi dle § 127 obč. zák., avšak dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, protože žalobci neprokázali, že obtěžování přesahuje míru přiměřenou místním poměrům a konstatoval, že účastníci se fotografují navzájem a natáčení nebylo prokázáno. Odvolací soud obtěžování naopak jako (tvrzenou) imisi dle § 127 obč. zák. neposoudil a tvrdil, že se jedná o zásah do práva na ochranu osobnosti dle § 11 obč. zák., kdy takový nárok je nutné uplatnit samostatnou žalobou. Dovolací soud uvedl, že fotografování a filmování spadá také pod pojem „obtěžování pohledem“ umocněné tím, že tento pohled je

---

<sup>150</sup> Zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednaná a schválená občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86.

<sup>151</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99.

<sup>152</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99.

<sup>153</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory...*, s. 109.

zachycen technickými prostředky. Je-li fotografováním či filmováním soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka, jde také o imisi ve smyslu § 127 obč. zák. Dovolací soud se s odvolacím soudem shodl v tom, že ochrany proti takovému jednání se lze domáhat i žalobou na ochranu osobnosti dle § 11 obč. zák., nicméně je toho názoru, že v závažném případě se tato ochrana částečně překrývá s ochranou poskytovanou v rámci ust. § 127 obč. zák. proti jednání vlastníka věci (fotoaparátu, videokamery apod.) I když jsou na uvedenou problematiku v literatuře prezentovány různé názory, dovolací soud má za to, že v pochybnostech je třeba dát přednost takovému výkladu, který chrání obtěžovaného souseda, oproti výkladu poskytující ochranu tomu, kdo jako vlastník věci obtěžuje či ohrožuje výkon jeho práva.<sup>154</sup>

I když všechny tyto rozhodnutí byly vydány za účinnosti obč. zák., nepochybně se vztahují i na dnešní platnou právní úpravu, neboť § 1012 o. z. ve svém znění vychází z předchozího občanského zákoníku. Taktéž § 1013 odst. 1 o. z. obsahuje pouze demonstrativní výčet imisí, z čehož vyplývá, že i dle něj se lze nepochybně domáhat ochrany před obtěžováním sledováním ze sousední stavby či pozemku.<sup>155</sup>

### 3.6 Imise způsobené provozem závodu a podobného zařízení

Celá řada podnikatelských aktivit zatěžuje sousední pozemky negativními vlivy, např. hlukem, zápachem, prachem atd. Otázkou je, do jaké míry lze tyto imise zakázat dle § 1013 odst. 1 o. z., pokud jsou způsobeny provozem, který je úředně schválen. O. z. některé imise jakýmsi způsobem „nadřazuje“ nad ostatní imise, hovoříme o tzv. privilegovaných imisích. Privilegované se nazývají proto, že obtěžovanému odnímají typický prostředek ochrany vůči rušiteli ve smyslu nároku na zdržení se obtěžování. Obtěžovaný soused se smí domáhat pouze náhrady způsobené újmy v penězích.<sup>156</sup>

§ 1013 odst. 2 o. z. stanoví: „*Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.*“<sup>157</sup> Daný institut předchozí obč. zák. neobsahoval a problém těchto imisí řešila judikatura, která dospěla k závěru, že ochrany proti imisím se lze dovolat jak ve správním řízení (ve kterém dochází

<sup>154</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011.

<sup>155</sup> POŘÍZEK, Jan. *K právu na ochranu soukromí ve stavebním řízení*. [online]. epravo.cz, 11. listopadu 2014 [cit. 1. března. 2016]. Dostupné na: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-pravu-na-ochranu-soukromi-ve-stavebnim-rizeni-96026.html>>.

<sup>156</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 122.

<sup>157</sup> § 1013 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



k povolení stavby nebo konkrétní činnosti na nemovité věci), tak v řízení před civilním soudem.<sup>158</sup> Konflikt, zda pravomoc poskytnout ochranu proti imisím má úřad nebo civilní soud, se vyřešil zavedením dvoukolejnosti ochrany proti imisím. Tedy i v případě, že úřad povolil určitou činnost zařízení, civilní soud mohl rozhodnout, že vlastník nebo provozovatel zařízení je povinen zdržet se úředně povolených imisí. Ustanovení § 1013 odst. 2 o. z. na první pohled tento konflikt řeší ve prospěch veřejnoprávní ochrany s tím, že soused se může domoci pouze relutární restituce. Svoboda si však myslí, že takové striktní řešení je nepřijatelné, protože nedostatečně respektuje právo vlastníka na nerušené užívání věci. Proto lze očekávat, že ustanovení bude vykládáno restriktivně a v případě neprovázanosti povoloovacího řízení s veřejným právem nebude aplikováno.<sup>159</sup>

Ustanovení § 1013 odst. 2 o. z. je pouze doplňkem § 1013 odst. 1 o. z., což znamená, že se vztahuje pouze na nepřímé imise. Přímé imise jsou bez dalšího zakázány bez ohledu na svého původce a obsah úředního povolení. Ani vlastník nebo provozovatel zařízení nemůže imisi adresně svádět na sousední pozemek.<sup>160</sup>

Předmětné ustanovení je nepochybně inspirováno § 364a OZO, proto lze při výkladu ustanovení vycházet z rakouské literatury a judikatury. Původní znění OZO tuto úpravu sice neobsahovalo, roku 1916 však proběhla novela, díky které byl do zákona zařazen § 364a, který problematiku upravil tak, že vlastník byl oprávněn požadovat jen náhradu škody.<sup>161</sup> Za účinnosti OZO se rozlišovalo mezi dvěma druhy imisí – těmi, které byly způsobeny stavbou, a těmi, které byly způsobeny samotným provozem stavby. Stavba byla úředně schváleným zařízením, takže imise, které vyvolávala (zejm. stínění) byly kryty § 364a OZO, kdežto imise vyvolané úředně neschváleným provozem stavby (např. rušení sousedů hlučnými nájemníky) spadaly pod režim § 364 OZO. V dnešní úpravě jsou takto privilegovány jen imise způsobené úředně schváleným provozem, proto imise vznikající na stavbě budou podléhat režimu ust. § 1013 odst. 1 o. z. a budou pro ně platit stejná pravidla jako doposud.<sup>162</sup>

Druhá věta ust. § 1013 odst. 2 o. z. jednoznačně ukazuje na to, že ustanovení dopadá pouze na ty imise, které jsou důsledkem takového úředně schváleného provozu. Proto pokud provoz překračuje rozsah schválení, nebo dokonce ani úředně schválen nebyl, uplatní

---

<sup>158</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. dubna 2005, sp. zn. 22 Cdo 504/2005.

<sup>159</sup> SVOBODA, Karel. Imise vzniklé provozem závodu a podobného zařízení. *Obchodněprávní revue*, 2015, roč. 7, č. 10, s. 273.

<sup>160</sup> Tamtéž, s. 273.

<sup>161</sup> § 364a zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění účinném ode dne 1. 1. 1917.

<sup>162</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. SPÁČIL, Jiří. Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 20, s. 721.

se odstavec první uvedeného ustanovení a soused se může ochrany domáhat pomocí negatorní žaloby. Jak vyplývá z rakouské judikatury<sup>163</sup>, musí jít o imise, které jsou pro provoz závodu typické, proto u netypických imisí by platilo stejné pravidlo.<sup>164</sup>

Je třeba definovat pojem „závod nebo podobné zařízení“. Závod, dle důvodové zprávy nahrazující pojem podnik, je legislativní zkratkou, která nastupuje namísto pojmu obchodní závod. Obchodním závodem je dle § 502 o. z. „*organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.*“<sup>165</sup> Podobná zařízení však o. z. nedefinuje. Dle Sedláčka jsou to zařízení, která nemají obchodní charakter. Za neobchodní závod (tedy zařízení podobné závodu dle dikce § 1013 odst. 2 o. z.) budeme pokládat jakýkoliv „*soubor jmění, který z vůle vlastníka (který nemusí být podnikatelem) slouží k provozování (tedy k opakování nebo dlouhodobému konání) určité specializované činnosti.*“<sup>166</sup> Z uvedeného vyplývá záměr zákonodárce, že § 1013 odst. 2 o.z. má být aplikován i v případě, kdy veřejnoprávní předpisy výslovně nenormují, že úřední povolení se týká „provozu závodu“. Postačí, pokud činnost, k níž je vlastník nemovitosti oprávněn, má všechny podstatné rysy závodu. Jiným podobným zařízením může být například nemocnice, veřejná komunikace, kanalizace.<sup>167</sup> Literatura k OZO pod tento pojem řadila zejm. živnostenské provozovny (ty jsou dnes zahrnuty pod závodem) a dále např. železnice a vodní díla.<sup>168</sup>

Rakouské právo nepovažuje každé úředně schválené zařízení za „úředně schválené zařízení“ ve smyslu § 364a OZO. Je totiž nutné ze soukromoprávního hlediska zkoumat splnění hmotně-právních požadavků na úředně schválené zařízení. Bylo-li sousedům v řízení přiznáno postavení procesní strany, aby mohli hájit své zájmy na ochranu před imisemi, jako jejich veřejné subjektivní právo, pak takové zařízení můžeme považovat za úředně schválené. Dále je třeba zkoumat, co bylo předmětem schválení. Imise vyvolané činnostmi, které nebyly úředně schváleny proto, že schválení buď nevyžadovaly, nebo proto, že potřebné schválení nebylo uděleno či požadováno, sem patřit nebudou. Při zkoumání toho, co bylo schváleno a co nikoli, však mohou vyvstat problémy.<sup>169</sup> Starší literatura jako vzor uváděla příklad hostinského zařízení, kdy provoz je úředně schválen, avšak hlučení hostů nespadá pod úředně

---

<sup>163</sup> Rozsudek Nejvyššího soudního dvora ze dne 27. srpna 1987, sp. zn. 6 Ob 562/86.

<sup>164</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. SPÁČIL, Jiří. Imise způsobené úředně schváleným..., s. 722.

<sup>165</sup> § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>166</sup> SVOBODA, Karel. Imise vzniklé provozem..., s. 273.

<sup>167</sup> Tamtéž.

<sup>168</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. SPÁČIL, Jiří. Imise způsobené úředně schváleným..., s. 722.

<sup>169</sup> Tamtéž.

schválený provoz a tuto imisi je nutno posuzovat dle § 364 OZO.<sup>170</sup> Tento závěr potvrdila i novější rakouská judikatura, která dospěla k závěru, že hlucení zákazníků nespadá do rozsahu § 346a OZO, protože v povolovacím řízení nejsou ohledně těchto účinků provozu zohledněna práva sousedů a tím pádem je možné uplatnit nárok dle § 364 OZO.<sup>171</sup>

Újma, vzniklá sousedovi v souvislosti s provozem závodu a jejíž odčinění je možné žádat, spočívá zejm. ve zmenšení hodnoty pozemku nebo budovy. Může jít tedy o částku představující zmenšenou hodnotu pozemku či snížení ceny nemovitosti v důsledku imisí. Vzniklou újmu zjišťuje soud pomocí soudního znalce, který porovná cenu nemovitosti před zahájením provozu závodu a po něm, přičemž konkrétní výše náhrady závisí na zralé úvaze soudu. V některých případech může dojít k opačné situaci, a to, že hodnota pozemku vzroste. Příkladem je situace, kdy kvůli postavené továrně nebude možno pozemek nadále využívat k rekreaci, nicméně místo bude dle nového územního plánu vhodné k postavení čerpací stanice. Otázkou zůstává, jak by se k tomu měl soud postavit – zdali ochránit práva vlastníka s přihlédnutím k dosavadnímu způsobu užívání nebo přihlédnout k tomu, že se vlastně obohatil. I když se však tímto vlastníkem pozemku obohatí, neznamená to, že nebude schopen prokázat újmu, která tímto zvýšením nebude kryta.<sup>172</sup> Jako v mnoha jiných případech, bude zřejmě záviset na individualitě každého projednávaného případu.

Nárok na náhradu škody způsobenou imisemi z provozu závodu je nárokem represivním, jak shodně vykládá i rakouská judikatura. Z povahy věci je jasné, že se nelze domáhat náhrady újmy způsobené imisemi, které ještě nevznikly, byť by zde bylo nějaké potencionální nebezpečí jejich vzniku. Bylo by to v rozporu se smyslem ustanovení, kterým je ochrana průmyslového podnikání, kdyby bylo možné negatorní žalobou provozu závodu bez dalšího zabránit, proto musí sousedé určitou míru ohrožení imisemi strpět.<sup>173</sup> Rakouská právní nauka řešila otázku, zdali je možné požadovat náhradu imateriální újmy (např. psychická újma souseda, který byl obtěžován leteckým provozem letiště v sousedství). Judikatura i literatura<sup>174</sup> se shodují v tom, že to možné není, avšak připouští náhradu škody za psychickou újmu, která by nebyla nepatrná a v důsledku ní by vznikla újma na zdraví obtěžovaného člověka.<sup>175</sup>

<sup>170</sup> SEDLÁČEK, Jaromír, ROUČEK, František. *Komentář k čl. obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha, 1935, díl II., s. 254.

<sup>171</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. SPÁČIL, Jiří. *Imise způsobené úředně schváleným...*, s. 723.

<sup>172</sup> Tamtéž, s. 725.

<sup>173</sup> RUMMEL, Peter a kol. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. vydání, Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2007, s. 546.

<sup>174</sup> KERSCHNER, Ferdinand, VONKILCH, Andreas, FENYVES, Attila (eds.) *Kommentar zum ABGB – Klang Kommentar (§ 285–352, Sachenrecht)*. Wien: Verlag Österreich, 2011, s. 397.

<sup>175</sup> Rozsudek Nejvyššího soudního dvora ze dne 16. června 1994, sp. zn. 2 Ob 45/93.

S aplikací ustanovení o privilegovaných imisích nejsou prozatím zkušenosti, jelikož k němu prozatím neexistuje judikatura ani literatura (s výjimkou citovaného článku Dobrovolné a Spáčila a jejich výkladu ve III. dílu komentáře k občanskému zákoníku), proto se názory na uvedenou problematiku budou nadále vyvíjet.<sup>176</sup>

---

<sup>176</sup> SPÁČIL, Jirí. HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 175.

## 4 Prostředky ochrany proti imisím

Předchozí kapitola se věnovala možným zásahům do vlastnického práva sousedů. Otázkou ovšem zůstává, jak se proti těmto zásahům mohou jednotliví dotčení sousedé bránit. V první řadě je potřeba si uvědomit, že soudní ochrana by měla být až posledním možným řešením sousedského sporu. Dle § 6 o. z. má každý povinnost jednat v právním styku poctivě, přičemž poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohled na zájmy druhé strany.<sup>177</sup> Mimo to má také dle § 2900 o. z. každý povinnost, pokud to vyžadují okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, počínat si při svém konání tak, aby nedocházelo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného.<sup>178</sup> V neposlední řadě je korektivem vztahů mezi vlastníky ust. § 1012 o. z., který zde byl zmíněn již vícekrát. Při dodržování těchto základních zásad by nemělo mezi vlastníky sousedních nemovitostí docházet ke střetům a mělo by to vést k poklidnému užívání jejich nemovitostí.

Pokud však již k zásahu dojde, má každý člověk zaručené právo na soudní ochranu. Právo na soudní ochranu je garantováno nejen v LZPS, ale také v řadě mezinárodních smluv, např. v Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Obdobná ustanovení o soudní ochraně jsou však zařazena i v občanských zákonících, což je dáno tím, že občanské zákoníky byly přijímány v době, kdy toto právo nebylo na ústavní či mezinárodní úrovni garantováno, popř. také proto, že pocházejí z doby, kdy diferenciací hmotného a procesního práva nebyla na takové úrovni jako dnes. Právo na soudní ochranu je veřejné subjektivní právo, jehož charakter se však nezmění tím, že je garantováno i v občanském zákoníku.<sup>179</sup> O. z. také obsahuje ust. § 12, které zakotvuje, že každý, kdo se cítí být ve svém právu zkrácen, se může domáhat ochrany u orgánu veřejné moci.<sup>180</sup> Tímto orgánem, který je povolán k ochraně soukromých subjektivních práv, je zásadně soud, což je vyzdvíženo v druhé větě citovaného ustanovení. Nebyla převzata doslovná formulace z § 4 obč. zák., neboť předchozí právní úprava volila vymezení, kde nebyl obsažen emocionální aspekt, tj. nezmiňovala se o pocitu zkrácení na svých právech. Tam, kde jsou sousedská práva chráněna veřejným právem,

<sup>177</sup> § 6 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>178</sup> § 2900 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>179</sup> LAVICKÝ, Pavel a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 112.

<sup>180</sup> § 12 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

poskytují ochranu též správní orgány. V případě, že jsou naplněny úzce stanovené předpoklady § 14 o. z., je možno k ochraně svých práv užít také svépomoc.<sup>181</sup>

## 4.1 Svépomoc

Občanský zákoník ve svém § 14 odst. 1 a 2 dovoluje každému, komu hrozí bezprostřední neoprávněný zásah do jeho práva, aby jej sám odvrátil přiměřeným způsobem. Stát má za normálních okolností monopol na ochranu subjektivních soukromých práv. Svépomoc je narušením tohoto monopolu, jde o nahrazení státní moci mocí soukromou. Jako svépomoc můžeme označovat „*přímé vynucení splnění povinnosti nebo zajištění jejího pozdějšího vynucení státní mocí proti vůli povinného.*“<sup>182</sup>

Pokud se ten, komu hrozí bezprostřední zásah do práva, hodlá bránit prostřednictvím institutu svépomoci, musí být splněny jisté předpoklady. Musí se jednat o situaci, ve které je zřejmé, že zásah veřejné moci by přišel pozdě, hrozí neoprávněný bezprostřední zásah do práva, svépomoc musí být přiměřená a musí ji vykonat sám ohrožený. Všechny podmínky musí být splněny současně, v opačném případě by se ze sousedova jednání stal protiprávní čin.<sup>183</sup>

Přípustnou svépomocí v sousedských vztazích je např. stíhání chovaného zvířete na cizím pozemku nebo dovolené odstranění převisů či podrostů. Větvě a kořeny jsou považovány za neoprávněný zásah do vlastnického práva souseda a jejich odstranění je aktem svépomocným, kterého lze využít dle úvahy vlastníka pozemku, avšak vždy šetrně a ve vhodné roční dobu. Zde má svépomocné odstranění svou logiku, u jiných imisí by taková svépomoc byla nemyslitelná, jako např. svépomocné odstranění kompostu nebo sousedova hlučného rádia.<sup>184</sup>

## 4.2 Zápůrčí žaloba

Možností ochrany proti zásahům do sousedského práva je povícero, jelikož je však tato práce zaměřená výhradně na soukromoprávní téma imisí ze sousedských vztahů, hlavním cílem této kapitoly je popsat nejběžnější typ sousedské žaloby, a to žalobu zápůrčí (tzv. negatorní).

---

<sup>181</sup> LAVICKÝ, Pavel a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 110.

<sup>182</sup> PULKRÁBEK, Zdeněk. Svépomoc v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 7, s. 303.

<sup>183</sup> DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory ...*, s. 45.

<sup>184</sup> SPÁČIL, Jiří. Sousedské právo. *Ad Notam*, 2001, roč. 7, č. 5 – 6, s. 104.

Ustanovení § 1042 o. z. zní následovně: „*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje*“.<sup>185</sup> Negatorní žalobou se tedy vlastník domáhá ochrany proti zásahům do jeho práva, přičemž tyto zásahy spočívají v jiném rušení než neoprávněném zadržování věci. Může se jí použít i k ochraně jiných než vlastnických práv k nemovitostem, jde zde o ochranu proti jakýmkoliv omezením ve výkonu vlastnického práva, jako např. přechod nebo přejezd přes pozemek, neoprávněné odebírání vody ze sousední studny, ukládání různých předmětů na sousedním pozemku apod. Zvláštním druhem dané žaloby je žaloba z imisí dle § 1013 o. z., která bude předmětem této kapitoly.<sup>186</sup>

V první řadě je třeba poukázat na vztah obecné negatorní žaloby dle § 1042 o. z. a jejího speciálního druhu – žaloby z imisí dle § 1013 o. z. Vzájemný vztah nejlépe vystihuje rozsudek NS, který uvádí: „*Zatímco z ustanovení § 130a odst. 1 obč. zák. (dnes § 1013 o. z.) vyplývá, že návrhem na zahájení řízení se lze úspěšně domáhat, aby soud uložil vlastníkovi povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat, ustanovení § 132 obč. zák. (dnes § 1042 o. z.) poskytuje vlastníkovi širší ochranu, protože podle něho lze postihnout i subjekt, který neruší výkonem svého vlastnického práva. Ustanovení § 130a odst. 1 obč. zák. je v poměru k ustanovení § 132 obč. zák. speciální úpravou*“.<sup>187</sup>

Pokud obtěžovaný soused bude podávat žalobu, musí zásah do jeho vlastnického práva podrobně konkretizovat. Žalobní návrh (petit) negatorní žaloby by měl zpravidla znít na uložení povinnosti zdržet se jednání, kterým je vlastnické právo rušeno.<sup>188</sup> Opatření, jímž zamezí dalšímu obtěžování souseda, je tedy na vlastníkovi či jiné oprávněné osobě. Zdali se bude jednat o opatření dostatečná, soud nezkoumá ve stadiu nařizování, ale až při rozhodování o návrhu žalovaného na zastavení výkonu rozhodnutí (je-li podán).<sup>189</sup> V zásadě se negatorní žalobou nelze domáhat toho, aby žalovanému bylo uloženo něco konat. Avšak v případě, že by tomu tak bylo, není to důvodem pro zamítnutí žaloby, neboť v takovém případě by soud měl zkoumat, zdali nejde o žalobu dle § 2903 odst. 2 o. z.<sup>190</sup> V žalobě musí žalobce také prokázat existenci právních skutečností, na něž se váže vznik vlastnického nebo jiného užívacího práva k věci, o kterou jde (tedy prokázat vlastnictví,

---

<sup>185</sup> § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>186</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 244

<sup>187</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86.

<sup>188</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 269.

<sup>189</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 20 Cdo 1960/2009.

<sup>190</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99.

oprávněnou držbu nebo právo k detenci věci).<sup>191</sup> Žalobce naopak nemusí dokazovat, že jde o zásah neoprávněný. Pokud by žalovaný namítal, že má právo (např. věcné břemeno, nájemní smlouva) do vlastnictví žalobce zasahovat, je na něm, aby toto své právo prokázal. Jedná se o tzv. námitky proti vlastnické žalobě.<sup>192</sup>

Ust. § 1013 o.z. normuje, že práva na ochranu před imisí je třeba se dovolávat proti vlastníku věci, z níž imise pochází. Stejnou dikci obsahoval i předchozí obč. zák., přesto soudy judikovaly, že žalobu proti obtěžování imisemi lze podat jak proti původci imise, tak proti vlastníku pozemku, pokud má možnost rušení zabránit.<sup>193</sup> V takovém případě je na vlastníkově věci, aby uživatelé své věci přiměl k tomu, ať nepokračuje v přímém rušení.<sup>194</sup> Takovou právní možností může být například to, že vlastník pozemku má vůči uživateli k dispozici přímý právní prostředek, jež povede k ukončení imise. To znamená, že vlastník má právo ukončit vztah, na jehož základě detentor pozemek užívá. Kdyby vlastník pozemku mohl detentora postihnout např. právem na zaplacení smluvní pokuty, ale samotné postižení by nezaručovalo, že imise ze strany detentora bude ukončena, nejde o přímý právní prostředek.<sup>195</sup>

Aktivně legitimován by dle doslovného výkladu § 1013 o. z. měl být rušený vlastník pozemku, přičemž zákon zde vychází z toho, že stavba je součástí pozemku, takže ustanovení se uplatní i tehdy, je-li žalobce rušen při užívání stavby. Některé stavby budou však i nadále samostatnými předměty právních vztahů, takže tam, kde se budova nestane součástí pozemku, bude vlastník budovy na straně rušené i rušící. Z judikovaných názorů lze dovodit, že pokud soud přiznává pasivní legitimaci ve sporu o zamezení imisím i osobě odlišné od vlastníka, tak také aktivní legitimaci může mít někdo jiný než vlastník imisí postižené věci (např. nájemce). Opačný výklad by vedl k nevyrovnanosti při odvozování aktivní a pasivní legitimace. Tento závěr lze do jisté míry podpořit i § 1044 o. z., který stanoví, že pokud má věc u sebe osoba odlišná od vlastníka nebo držitele věci, může uplatnit právo náležející vlastníku na ochranu vlastním jménem – tzn., že i nájemce věci zřejmě může podat žalobu o uložení povinnosti zdržet se imisí vlastním zásahem.<sup>196</sup>

Také obec jako veřejnoprávní korporace je oprávněna domáhat se ochrany proti imisím, jak vyplývá z dosavadní judikatury, kterou není třeba rozporovat. Tato otázka již byla rozebrána v kapitole týkající se imisí dle obč. zák., zde bude pouze poukázáno na aktivní

<sup>191</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 245.

<sup>192</sup> SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle...*, s. 269.

<sup>193</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2014, sp. zn. 22 Cdo 843/2013.

<sup>194</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005.

<sup>195</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 26.

<sup>196</sup> Tamtéž.



legitimaci. Pokud jsou pronikáním imise při užívání obecního majetku nebo při vstupu na obecní majetek dotčeni občané nebo třetí osoby (např. zaměstnanci, turisté), je obec aktivně legitimována k podání žaloby o zdržení se imise.<sup>197</sup>

Pokud je držitel nemovité věci ohrožen ve své držbě, tak ust. § 1004 odst. 1 o. z. umožňuje, aby se práva na ochranu proti hrozící imisi dožadoval v rámci tzv. preventivní žaloby, kterou lze, na rozdíl od ostatních držebních žalob, uplatnit již tehdy, je-li v důsledku stavby ohrožena držba nebo může-li se držitel důvodně obávat následků uvedených v § 1013 o. z.<sup>198</sup> Taková ochrana mu přísluší bez ohledu na to, zdali je jeho držba řádná, pravá a poctivá. V případě, že by imise již nastala, má držitel také právo na ochranu, a to s odkazem na § 1013 o. z., jelikož právo držby má stejný obsah jako právo vlastnické (viz § 1042 o. z.). S takovou žalobou však držitel, na rozdíl od ochrany poskytované dle § 1004 odst. 1 o. z., uspěje jen v případě, že je jeho držba poctivá a řádná.<sup>199</sup> Spor dle § 1004 o. z. je vázán na držbu, a nikoli na vlastnické právo zejm. proto, aby nebyl komplikován otázkami týkajícími se věcné legitimace a mohl být rozhodnut rychle.<sup>200</sup>

U nepřímé imise, která je nad míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezuje vlastníka sousední nemovitosti v jejím obvyklém užívání, žalobce musí formulovat petit tak, že žalovaný je povinen zdržet se průniku imise nad konkrétní fyzikální limit. Žalobce tedy nepopisuje, jakým způsobem nepřímá imise vniká na jeho pozemek, ale žaluje na konkrétní množství imise.<sup>201</sup> Limit, nad kterým je nepřímá imise dle jeho názorů protiprávní, musí popsat sám žalobce. Pokud by tak neučinil ani po výzvě soudu, hrozí mu odmítnutí žaloby, jelikož rozsudek ve znění „žalovaný je povinen zdržet se obtěžování žalobců vodou a tekutými odpady“ není vykonatelný. Vyhovující rozsudek je tzv. trvalým exekučním titulem, což znamená, že žalobce může opakovaně podat návrh na výkon rozhodnutí, a to i v případě, že žalovaný sice upustil od nadměrných imisí, ale později imise v míře přesahující místním poměrům znovu způsobí.<sup>202</sup>

Přímé imise jsou absolutně zakázány. Zde petit žalobního návrhu musí být formulován tak, aby se žalovaný zdržel přivádění imise přímým a konkrétním způsobem, např. aby se žalovaný zdržel pronikání odpadní vody potrubím, kdy potrubí a jeho umístění je třeba také popsat, na konkrétní pozemek nebo jeho část. Takový rozsudek neposkytuje trvalý exekuční titul, který by se dal opakovaně realizovat v případě obnovení imisí, jelikož předmět rušení

<sup>197</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 330/97.

<sup>198</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 119.

<sup>199</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 27.

<sup>200</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III...*, s. 119.

<sup>201</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.

<sup>202</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 27.

zanikne odstraněním prostředku, skrze který docházelo k zavádění přímé imise na sousedův pozemek (např. odstranění strouhy, která přiváděla splaškovou vodu na sousední pozemek).<sup>203</sup>

Soudní praxe do 31. 12. 2013 výjimečně připouštěla, aby právo na ochranu proti imisím bylo založeno na základě uložení konkrétní pozitivní povinnosti (na rozdíl od negatorní žaloby). Nejvyšší soud judikoval, že v případě, kdy ze sousedního pozemku skrze místo, kde dříve byla zeď, na druhý pozemek pronikal zápach (pach), v důsledku čehož došlo k podstatnému snížení užívání sousední zahrady s rodinným domem, je možno žalovanému uložit povinnost oplotit pozemek v případě, že oplocení poskytne ochranu před neoprávněnými zásahy, kterým nelze zabránit jinak.<sup>204</sup> Od účinnosti o. z. lze takovou pozitivní povinnost uložit pouze tehdy, kdy takový postup umožňuje zákonné ustanovení, jímž je v současnosti § 1027 o. z. Právo žádat oplocení je právním prostředkem, který stojí vedle práva požadovat zdržení se imise.<sup>205</sup>

U imisí pocházejících ze závodu nebo úředně schváleného provozu je nutné nejprve vymezit vztah mezi § 1004 o. z. poskytujícím ochranu proti budoucím imisím a § 1013 odst. 1 o. z., který poskytuje ochranu proti imisím již vzniklým.

V případě, že je vlastník pozemku obtěžován imisemi plynoucími ze závodu nebo úředně schváleného provozu, může se s odvoláním na § 1013 odst. 1 o. z. domáhat uložení povinnosti ke zdržení se imise nad úředně povolený limit a zároveň také žádat finanční odškodnění za újmu imisemi způsobenou do úředně povoleného rozsahu. Záležet bude na soudu, zdali úředně povolené imise bude považovat za imise postizitelné právem.<sup>206</sup> Žalobcem je v daném případě osoba, která je postižena imisemi a žalovaným je provozovatel činnosti, ze které obtěžování vychází. S ohledem na rakouskou soudní praxi a právní nauku je však třeba věcnou legitimaci rozšířit i na další osoby. § 364a OZO nárok přiznává nejen věcně oprávněnému (vlastníkovi), ale také obligačně oprávněnému (např. pronajímateli pozemku).<sup>207</sup>

Ust. § 1004 odst. 1 o. z. nahrazuje § 1013 odst. 1 o. z. tím, že držitel poskytuje právo žádat o zákaz v dalším provádění stavby namísto práva domoci se zdržení imise. Jakmile je stavba dokončena, držitel již nemá právo požadovat odstranění stavby a ztrácí také právo domáhat se zdržení se imisí z již dokončené stavby, jako např. zdržení se stínění z nově postavené budovy. Avšak dle § 1013 odst. 2 o. z. mu přísluší právo žádat finanční

<sup>203</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 27 – 28.

<sup>204</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. března, 2009, sp. zn. 22 Cdo 1866/2006.

<sup>205</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 29.

<sup>206</sup> Tamtéž, s. 28.

<sup>207</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudního dvora ze dne 22. října 2010, sp. zn. 9 Ob 69/10b.

odškodnění. Ust. § 1004 o. z. tedy dopadá na imise vyplývající z umístění stavby nebo její základní podstaty, zatímco § 1013 odst. 2 o. z. dopadá na imise, které vyplývají ze specifického provozu závodu nebo podobného zařízení, k němuž je třeba zvláštního povolení. Tento postup platí v případě, že vlastník nemovité věci mohl ve správním řízení o povolení stavby podat námitky. V případě, že se proces o povolení stavby neuskutečnil nebo stavebník stavbu dokončil přes zákaz, může se držitel domáhat ochrany proti imisím dle § 1013 odst. 1 o. z. i tehdy, když jediným způsobem zabránění imisím je odstranění stavby. Z uvedeného jasně vyplývá, že ust. § 1004 o. z. není na překážku uplatnění žaloby dle § 1013 odst. 1 o. z.<sup>208</sup>

### 4.3 Promlčení nároku z odpovědnosti za imisi

Přímé i nepřímé imise zakládají postiženému vlastníkovu právo žádat po tom, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje, aby se napříště takového jednání zdržel (§ 1013 odst. 1 o. z.), popř. má právo domáhat se odčinění újmy, která byla na jeho pozemku způsobena (§ 2894 a násl. o. z.). Jelikož imise je zásahem do vlastnického práva, které se nepromlčuje, tak ani požadavek na zdržení se imise se nepromlčuje.<sup>209</sup>

V případě, že žalobce bude požadovat náhradu způsobené újmy, může požadovat jednak náhradu věcné škody, jednak náhradu nemateriální újmy. Tyto nároky jsou však peněžité a promlčují se. U události, která zvyšuje újmu nebo škodu způsobenou imisí, běží promlčecí lhůta k uplatnění této další újmy nebo škody od této události. Pokud imise i nadále přetrvává, je možno žádat náhradu imateriální újmy z imise za dobu tří let před podáním žaloby, což znamená, že tento nárok lze uplatnit za tři roky nazpět od uplatnění požadavku na zdržení se imise.<sup>210</sup> Spáčil k danému tématu uvádí, že je nerozhodné, že imise nevadily dříve, ale rozhodné je, že vadí nyní.<sup>211</sup>

O odstavec výše citované pravidlo se však neuplatní v případě, že vlastník žádá odčinění újmy způsobené provozem závodu nebo jiného podobného zařízení. Právo žádat odškodnění se stává dospělým v okamžiku, kdy imise na pozemek souseda poprvé pronikla a vlastníku vzniklo jednorázové právo žádat odškodnění za imisi, která sama o sobě protiprávní není a které se nelze bránit vnesením požadavku na zdržení se imise.<sup>212</sup>

<sup>208</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 39.

<sup>209</sup> Tamtéž, s. 39.

<sup>210</sup> Tamtéž, s. 30.

<sup>211</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby...*, s. 151.

<sup>212</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty...*, s. 31.

## 5 Závěr

Vlastník může svou věc v zásadě volně užívat, aniž by mu v tom třetí osoba mohla bránit. Jelikož nikdo z nás na světě nežije sám, ale ve společnosti ostatních lidí, tak může v praxi docházet ke střetům při výkonu vlastnických práv. Touto vzájemnou konkurencí vlastnických práv se zabývá speciální soubor právních norem, které lze souhrnně označit pojmem sousedská práva. Samotná právní teorie neposkytuje dokonalé a přesné vymezení sousedských právních vztahů. S ohledem na to, že mezi sousedy vzniká celá řada vztahů různé povahy, by to ani nebylo možné. Individualita je základním rysem každého člověka, což znamená, že každý má jiný postoj ke světu i ke svému okolí, má jiné názory, hodnoty či přesvědčení. Z tohoto důvodu mohou nejen mezi sousedy vznikat i osobní konflikty, které však nejsou předmětem této práce. V diplomové práci byly řešeny vztahy mezi sousedy, které jsou upraveny právními normami, šlo tedy o vztahy právní.

Sousedské vztahy jsou vztahy mezi jednotlivými vlastníky sousedících nemovitostí, jsou tedy vztahy meziosobními. Z toho důvodu bylo nutné je vyřešit již při vzniku prvních civilizovaných společenství. Dříve, když ještě neexistovalo psané právo, se vztahy mezi lidmi upravovaly nepsaným tzv. zvykovým právem. S postupem času však vyvstala potřeba sepsání zvykového práva, aby se s ním mohl každý seznámit a řídit se jím. Vznikl Zákon dvanácti desek, který je nejstarší kodifikací římského práva. Hlavním tématem právní úpravy bylo právo majetkové, dědické a procesní, neboť to byly témata pro tehdejší společnost prioritní. Vyspělost římského práva lze spatřovat zejména v tom, že oblast sousedských práv byla v podstatě chápána stejně jako v dnešní platné právní úpravě. Vlastnictví bylo za dob římského práva vnímáno jako všeobecné právní panství nad věcí s tím, že samozřejmě nemůže jít o právo neomezené. Omezení veřejnoprávní spočívalo v tom, že vlastníci městských pozemků byli omezeni tak, že mezi stavbami musel být zachován určitý volný prostor, tzv. ambitus. Druhým typem omezení bylo omezení soukromoprávní, ve prospěch jiného vlastníka (souseda), které bylo obsaženo na osmé desce Zákona. Jednotlivé povinnosti bylo možno vynutit zvláštním typem žalob. Římské právo je pro nás důležité zejména proto, že se stalo základem platné kontinentální právní úpravy. Z hlediska historických úprav sousedského práva byla zřejmě nejzdařilejší úprava obsažená ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811, která se také z velké části stala podkladem a ideovým zdrojem nynější platné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku. Jelikož je zákoník starý více jak 200 let, svědčí to o jeho vyspělosti. Nejprve OZO obsahoval základní omezení vlastnického práva s tím, že zakázány byly pouze nepřímé imise, a to nad míru přiměřenou

poměrům. Později byl novelou do ustanovení vtělen zákaz přímých imisí, které byly zakázány bez dalšího, stejně jako je tomu dnes v o. z. Právní úpravu v OZO nahradil tzv. střední občanský zákoník, který nově na vlastnické právo nahlížel jako na společenský vztah a těžiště jeho právní úpravy spočívalo zejména v omezení obsahu vlastnického práva. Imise sice byly inspirovány formulací užitou v OZO, byl zde vysloven zákaz nepřímých imisí nad míru přiměřenou poměrům, avšak ustanovení o zákazu přímých imisí neobsahoval. Ochrana sousedských práv byla v tomto zákoníku z hlediska práva mizivá. Úprava sousedského práva v zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byla obsažena v ust. § 127. Ustanovení obsahovalo generální klauzuli zakazující nepřímé imise nad míru přiměřenou poměrům, na které navazoval dosud nejrozsáhlejší výčet imisí. Jelikož úprava sousedských vztahů byla velmi strohá a obsahovala mnoho obecných pojmů, byl zde dán velký prostor soudům pro výklad ustanovení, což nebylo dobré pro právní jistotu adresátů této právní normy. Nově byly zavedeny další dva odstavce daného ustanovení, které upravovaly povinnost oplotit pozemek a povinnost umožnit přístup na pozemek za účelem obhospodařování sousedního pozemku.

Právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je oproti předchozím právním úpravám o mnoho detailnější a rozpracovanější. O. z. sledoval příklon k evropským kontinentálním konvencím a hlavním ideovým zdrojem pro něj byla vládní osnova občanského zákoníku z roku 1937, která se sama pokoušela o modernizaci OZO. Vlastnické právo, které velmi úzce souvisí s právem sousedským, je objektivně definováno v § 1011 o. z. z hlediska toho, co může být jeho předmětem. Oproti obč. zák. došlo ke změně chápání věci v právním slova smyslu, a tím pádem také ke změně chápání předmětu vlastnictví, kdy nově jsou jeho předmětem jak věci hmotné, tak nehmotné. V praxi to znamená, že například věřitel může své vlastnické právo k pohledávce bránit vlastnickými žalobami. Subjektivní vymezení je obsaženo v § 1012 o. z., z něhož vyplývá, že vlastník má právo se svým vlastnictvím nakládat libovolně v mezích právního řádu. Zde je patrný rozdíl mezi předchozí právní úpravou obsaženou v obč. zák. a platnou právní úpravou. Za prvé za účinnosti obč. zák. mohl vlastník dle § 123 se svou věcí zacházet v mezích zákona, nyní s ní může nakládat v mezích právního řádu, což je nepochybně širší pojem. Za druhé obč. zák. podával taxativní výčet vlastnických oprávnění (předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním), čímž dával jakoby najevo, že vlastnické právo je tvořeno souhrnem těchto oprávnění a že se jedná o úplný výčet. Výčet však kompletní nebyl, neboť specifický význam má právo věc zcizit, které v uvedeném seznamu chybí. Taková formulace není věcně správná, jsou zde odděleny negativní a pozitivní stránky vlastnického práva. Proto byla v o. z. zvolena vhodnější formulace, která vlastníka neomezuje

v jeho oprávněních, ale ponechává mu svobodu volně nakládat se svým vlastnictvím, přičemž jeho svoboda končí tam, kde začíná vlastnické právo jiné osoby. Je to správné, nynější právní úprava je o dost modernější a demokratičtější, mimo jiné je také více v souladu s přístupy kontinentálního práva, např. v Německu je použita podobná formulace. Generální klauzule, která zakazuje nad míru přiměřenou místním poměrům závažně rušit práva jiných osob, je obsažena v druhé větě ust. § 1012 o. z. Je obsažena v obecném ustanovení týkající se práv a povinností vlastníka, nikoli společně se sousedským právem v jednom ustanovení, jak tomu bylo v § 127 odst. 1 obč. zák. I přes přesunutí generální klauzule pod obecnější ustanovení v o. z., čímž bude mít tento zákaz širší dosah, sledují obě právní úpravy to stejné.

Zákaz rušení práv jiného nelze aplikovat na maličkosti. Vlastníkovi se samozřejmě nezakazují všechny úkony související s jeho vlastnickým právem, šlo by o neúměrné omezení, jsou mu zakázány jen takové, které jsou nad míru přiměřenou místním poměrům. Jelikož je míra přiměřená poměrům neurčitý právní pojem, není možné jej vymezit jednotnou definicí, neboť zásahy do vlastnického práva mohou mít mnoho podob. Míru přiměřenou poměrům je třeba hodnotit zejména z hledisek lokálních, neboť jiné budou místní poměry na vesnici a ve městě ohledně chovu hospodářských zvířat. Stejně tak hlasitá hudební produkce bude v místech, kde se soustředí bary a noční život, posuzována jinak, než v poklidných městských částech nebo místech pro rekreaci. Úkolem soudů je, aby v konkrétním případě zjistily, jaká je míra přiměřená poměrům, jaká je míra rušení a obojí vzájemně porovnat. Při hodnocení může soudům pomoci tzv. limit stanovený právním předpisem (dříve tzv. přípustná míra). Znamená to, že pokud zásah překračuje daný limit (např. limit hluku v určité oblasti), zároveň přesahuje i míru přiměřenou místním poměrům. Platí to však i naopak. Dle judikatury může být právně relevantním obtěžováním i takové, které limit stanovený právním předpisem nepřekračuje, avšak překračuje míru obvyklou v daném místě. Stejně jako bylo důležité vymezit, co znamená míra přiměřená poměrům, je nutné vymezit slovní spojení závažné rušení práva jiných osob. Jsou zde zahrnuty dvě podstaty – zákaz obtěžování a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Závažné rušení může mít formu obtěžování, které výkonu práva přímo nebrání, jen jej činí nepříjemným anebo formu přímého ohrožení, či dokonce bránění ve výkonu práva. Samotné obtěžování je také věcí velmi subjektivní, jelikož každý bere za obtěžování něco jiného. Avšak při zvažování toho, co je obtěžováním, je nutno na věc pohlížet objektivním pohledem, k subjektivním hlediskům lze přihlídnout jen tehdy, pokud to okolnosti vyžadují na základě své závažnosti, např. kdy sused je alergický na včelí jed. Předchozí obč. zák. zakazoval vážné ohrožení výkonu práv jiného v každém případě, kdežto formulace zvolená v o. z. zakazuje rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům.

I když je formulace nevhodně zvolená, je nepochybné, že je potřeba ji vykládat tak, že vlastníku se zakazuje jak rušení nad míru přiměřenou poměrům, tak jakékoli jiné rušení. Nově je v generální klauzuli uveden i zákaz zjevného zneužití práva, který navazuje na § 8 o. z. Dřívější obč. zák. tento zákaz výslovně neobsahoval a byl dovozován z § 3 obč. zák. Osobně si myslím, že bylo velmi vhodné zákaz zařadit přímo k části, která se týká vlastnického práva.

Na generální klauzuli navazuje v ust. § 1013 o. z. demonstrativní výčet imisí. Imise může být definována jako pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Oproti obč. zák. je na první pohled patrné, že výčet není tak rozsáhlý, neboť došlo k omezení kazuistiky. K dalším rozdílům patří i to, že v obč. zák. byl dán zákaz vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek s tím, že v o. z. bylo slovo chovaná vypuštěno, neboť zákaz se nutně musí vztahovat i na zvířata nechovaná, divoká. Stejně tak o. z. nahradil sousloví „sousedova stavba a pozemek“ pojmem „pozemek jiného vlastníka“, což je dobře, neboť je tím dáno najevo, že obtěžovaným nemusí být pouze bezprostřední soused, ale také vlastník pozemku vzdálenějšího. Imise mohou být rozděleny dle různých kritérií na imise materiální a ideální, negativní a pozitivní. Z hlediska srovnání právních úprav je nejvýznamnější dělení na imise přímé a nepřímé. Nepřímé imise jsou v obou srovnávaných právních úpravách zakázány nad míru přiměřenou poměrům. Platná právní úprava zakazuje však i přímé imise bez ohledu na míru vlivů a na stupeň obtěžování souseda. Dle obč. zák. nemělo takové členění význam, neboť jak proti přímým, tak proti nepřímým imisím byla ochrana poskytována až tehdy, překročila-li jistou míru.

V další části práce jsou popsány vybrané druhy imisí dle o. z. s ohledem na judikaturu z dané oblasti. Jelikož je v oblasti sousedského práva zachována určitá míra continuity mezi předchozí a nynější právní úpravou, je v zásadě možno vycházet z judikatury, která se váže k obč. zák., zejména co se právní úpravy imisí týče. Jelikož je výčet imisí pouze příkladný, je možné, že za imise budou soudem uznány i zásahy do vlastnického práva, které nejsou v zákoně výslovně uvedené. Příkladem je obtěžování pohledem, fotografováním či pořizováním jiného obrazového záznamu. V této oblasti jsou významné především judikáty Nejvyššího soudu, který se snažil stanovit podmínky, za jakých je možno tyto zásahy považovat za imateriální imise. Nejdůležitějším faktorem je to, že musí jít o obtěžování mimořádné, kdy by soukromí dotčeného vlastníka bylo soustavně a závažně narušováno.

Výrazná změna nastala ohledně tzv. privilegovaných imisí. Nově je zakotven § 1013 odst. 2 o. z., který se týká imisí způsobených provozem závodu a podobného zařízení. V takovém případě se soused nemůže domáhat klasické ochrany spočívající v tom, aby se soused zdržel definovaných zásahů, může požadovat pouze náhradu způsobené újmy

v penězích. Za platnosti obč. zák. tento problém řešila pouze judikatura, proto si myslím, že s ohledem na právní jistotu bylo velmi vhodné tento institut do o. z. zařadit. Jelikož jde o institut, který byl převzat z OZO, nejsou s jeho aplikací prozatím zkušenosti a názory na danou problematiku se budou nadále vyvíjet.

Soudy jsou poslední instancí, která by měla řešit vzniklý spor mezi sousedy. Pro společnost nejvhodnější řešení je samozřejmě domluva mezi dotčenými sousedy, která však mnohdy, s ohledem na různé povahy sousedů, není možná. Za určitých, zákonem stanovených podmínek, je možno domáhat se ochrany svépomocí. Některé druhy zásahů však svépomocí z logiky věci řešit nejdou, jako např. svépomocné odstranění sousedova hlučného rádia. V takových případech nastupuje institut zápůrčí žaloby, kterou se může vlastník domáhat ochrany proti zásahům do jeho práva. Žaloba musí být vždy podrobně konkretizována. Petit žaloby by měl zpravidla znít na uložení povinnosti zdržet se přesně definovaného zásahu, kterým je vlastnické právo rušeno. Ochrany je potřeba se domáhat proti vlastníku věci, z níž imise pochází, což shodně obsahoval i obč. zák. Judikatura i přesto dovodila, že pokud má vlastník věci právní možnost rušení zabránit, tak je možné žalobu podat i proti původci imise, který není vlastníkem věci. Aktivně legitimován je v první řadě rušený vlastník pozemku. Pokud však judikatura připouští pasivní legitimaci osobě odlišné od vlastníka, musí mít i aktivní legitimaci někdo jiný než vlastník postižené věci. Tento závěr lze do jisté míry podpořit i ust. § 1044 o. z., který stanoví, že pokud má u sebe věc odlišná od vlastníka, může uplatit právo náležející vlastníku na ochranu vlastním jménem. I obec jako veřejnoprávní korporace může být aktivně legitimována k podání žaloby o zdržení se imise, pokud jsou při užívání obecního majetku nebo vstupu na něj obtěžováni její občané nebo třetí osoby.

V závěru práce je rozebrána otázka promlčitelnosti nároku na zdržení se imise. Jelikož imise je zásahem do vlastnického práva, které se nepromlčuje, tak ani požadavek na zdržení se imise se nepromlčuje. Pokud by dotčený vlastník požadoval náhradu způsobené újmy, tak zde se jedná o peněžitý nárok, který se promlčuje.

S ohledem na výše uvedené je zcela jasné, že o. z. se snaží šířeji vymezit pojem imise, kdy zákaz imisí vychází sice z dřívější platné úpravy, zároveň však nově zahrnul imise pocházející z úředně schváleného provozu. Celkově je právní úprava omezení vlastnického práva o dost obsáhlejší než v předchozím obč. zák. s tím, že nově se o. z. věnuje i otázkám cizích movitých věcí na pozemku, spadlých plodů, sázení stromů při společné hranici, otázkám rozhrad apod. Dle mého názoru je platná právní úprava dostatečná, neboť se oproti předchozí právní úpravě snaží upravit více možných nastalých situací, které mohou vzniknout mezi sousedy. Současně, jako při každé právní úpravě, budou velkou roli hrát soudy se svou



judikaturou, kterou budou nadále zpřesňovat normy, které jsou v zákoně obsaženy s ohledem na jejich praktickou aplikaci. Na závěr bych ráda zdůraznila fakt, že o. z. se věnuje prevenci předcházení sporů v oblasti sousedských práv tím, že rozšířil výčet možných vznikajících situací a upravil jejich možná řešení, pokud by mezi sousedy nedošlo ke shodě. Je to důležité, neboť vymáhání těchto nároků soudní cestou bývá mnohdy časově i lidsky obtížné.

## 6 Zdroje

### 6.1 Monografie

ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vydání. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, 84 s.

BEZOUŠKA, Petr. PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, 369 s.

BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Orbis, 1973, 320 s.

BOURA, Ferdinand. *Přednášky o československém právu*. 1. vydání. Praha: Rudé právo, 1956, 133 s.

DOHNAL, Jakub. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. 1. vydání. Olomouc: Vydavatelství Univerzity Palackého, 2014, 167 s.

DVOŘÁK, Jan: *Vývoj práva v Československu v letech 1945 – 1989*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004, 920 s.

FIALA, Josef. KINDL, Milan a kol. *Občanské právo hmotné*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 650 s.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1481 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva: Podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání, Praha: Linde Praha a.s., 1999, 361 s.

HOLUB, Milan. POKORNÝ, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2002, 334 s.

JANEČKOVÁ, Eva. HORÁLEK, Vladimír. ELIÁŠ, Karel. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2015, 205 s.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 368 s.

KERSCHNER, Ferdinand, VONKILCH, Andreas, FENYVES, Attila (eds.) *Kommentar zum ABGB – Klang Kommentar (§ 285–352, Sachenrecht)*. Wien: Verlag Österreich, 2011, 423 s.

KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Díl II. Práva věcná*. Praha: VŠEHRD, 1934, 388 s.

LAVICKÝ, Pavel a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.

RUMMEL, Peter a kol. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. vydání. Wien: ManzscheVerlags- und Universitätsbuchhandlung, 2007, 862 s.

SCHELLEOVÁ, Ilona a kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2007, 182 s.

SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges a.s., 2015, 304 s.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.

SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 265 s.

SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, 260 s.

ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek I*. 3. vydání. Praha: ASPI, 2002, 471 s.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s.

REBRO, Karol. *Latinské právnické výrazy a výroky*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, 280 s.

ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek I. Díl II*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, 970 s.

## 6.2 Odborné články

BERNARD, Michal. Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 5, s. 167 – 172.

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

ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*, 2005, roč. 13, č. 22, s. 807 – 812.

ELISCHER, David. Zpráva z mezinárodní vědecké konference „200 let Všeobecného občanského zákoníku“. *Ad Notam*, 2011, roč. 17, č. 6, s. 59.

MAZANEC, Michal. Neurčité právní pojmy, volné správní uvážení, volné hodnocení důkazů a správní soud. *Bulletin advokacie*, 2000, roč. 2000, č. 4, s. 8 – 19.

PŘIBYL, Tomáš. Obecně závazné vyhlášky obcí, kterými se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. *Právní rozhledy*, 2002, roč. 10, č. 8, s. 385 – 389.

PULKRÁBEK, Zdeněk. Svépomoc v soukromém právu. *Právní rozhledy*, 2001, roč. 9, č. 7, s. 303 – 308.

SPÁČIL, Jiří. Sousedské právo. *Ad Notam*, 2001, roč. 7, č. 5 – 6, s. 101 – 110.

SVOBODA, Karel. Imise vzniklé provozem závodu a podobného zařízení. *Obchodněprávní revue*, 2015, roč. 7, č. 10, s. 273 – 278.

SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2004, roč. 21, č. 4, s. 144 – 147.

TÉGL, Petr. Ještě k žalobám na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 9, s. 333 – 336.

VOMÁČKA, Vojtěch. Judikatura NSS: Pohoda bydlení a kvalita prostředí. *Soudní rozhledy*, 2015, roč. 21, č. 11 – 12, s. 386 – 391.

### **6.3 Judikatura**

Nález Ústavního soudu ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04, bod 5.

Nález Ústavního soudu ze dne 27. září 2006, sp. zn. Pl. ÚS 51/06.

Nález Ústavního soudu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. června 1972, sp. zn. Cpj 57/71.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1973, sp. zn. 3 Cz 31/73.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1985, sp. zn. Pls 1/85.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu z 27. února 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87.

Rozsudek Nejvyššího soudního dvora ze dne 27. srpna 1987, sp. zn. 6 Ob 562/86.

Rozsudek Nejvyššího soudního dvora ze dne 16. června 1994, sp. zn. 2 Ob 45/93.

Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 1. ledna 1996, sp. zn. 10 Co 742/95.

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 14. října 1996, sp. zn. 18 Co 14/95.

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. srpna 1998, sp. zn. 19 Co740/97.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. června 1999, sp. zn. 2 Cdon 1886/97.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdo 330/97.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. dubna 2005, sp. zn. 22 Cdo 504/2005.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. března, 2009, sp. zn. 22 Cdo 1866/2006.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005.  
Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 9 As 61/2007-52.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudního dvora ze dne 22. října 2010, sp. zn. 9 Ob 69/10b.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 20 Cdo 1960/2009.  
Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 30. dubna 2012, č. j. 8 As 20/2011 – 131.  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011.  
Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 31. července 2013, sp. zn. 1 As 33/2013 – 58.

## **6.4 Ostatní zdroje**

HOŠKOVÁ, Michaela. *Princip proporcionality v judikatuře Ústavního soudu ČR*. Olomouc, 2012. Diplomová práce (Mgr.). Univerzita Palackého v Olomouci. Právnická fakulta, 50 s.

## **6.5 Právní předpisy**

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 18. 5. 2011.

Preambule zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969.

Zákon č. 946/1811 Sb., všeobecný zákoník občanský, znění účinné od 1. 1. 1917 do 31. 12. 1965.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 4. 1964 do 31. 12. 2013.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

## 6.6 Internetové zdroje

DVOŘÁK, Jan. SRBOVÁ, Alena. *NOZ v praxi: Omezení vlastnického práva* [online]. Bulletin-advokacie.cz, 10. června 2015 [cit. 10. ledna 2016]. Dostupné na <<http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-omezeni-vlastnickeho-prava?browser=full>>.

HANÁK, Marek. *Odstupy staveb* [online]. pravniciradce.ihned.cz, 24. dubna 2009 [cit. 3. února 2016]. Dostupné na <<http://pravniciradce.ihned.cz/c1-36806840-odstupy-staveb>>.

POŘÍZEK, Jan. *K právu na ochranu soukromí ve stavebním řízení*. [online]. epravo.cz, 11. listopadu 2014 [cit. 1. března 2016]. Dostupné na: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/k-pravu-na-ochranu-soukromi-ve-stavebnim-rizeni-96026.html>>.

## **Shrnutí a klíčová slova**

Tématem diplomové práce jsou imise v sousedských vztazích, kdy práce pojednává o možných zásazích do práv vlastníků především sousedních nemovitostí a ochraně proti nim dle současné právní úpravy. Hlavním cílem diplomové práce je analýza a zhodnocení platné právní úpravy dle platného občanského zákoníku a jejího porovnání s předchozí úpravou, včetně upozornění na provedené změny v jednotlivých ustanoveních.

V práci jsou podrobně rozebrány imise uvedené v zákoně s ohledem na relevantní judikaturu. Jsou zde také obsaženy imise v zákoně výslovně neuvedené, zejm. obtěžování pohledem či fotografováním. Diplomová práce popisuje ochranu proti zásahům do sousedských práv.

### **Klíčová slova**

absolutní majetková práva, věcná práva, sousedské právo, imise, privilegované imise, ochrana sousedských práv, nový občanský zákoník

## **Summary**

This thesis describing and analyzes current state of the imissions law in the framework of so-called neighbour's rights. This thesis deals with the possible violation of the owner's law, mainly with the ownership of neighbour's immovable property and with protection against the law interferences.

Detail imissions with regard to the case law are described in this thesis. The thesis describes the protection against interference in neighbors' rights.

The main goal of the thesis is to analyze and evaluate the current legislation under the current Civil Code and its comparison with the previous regulations, including notifications of the changes in individual provisions.

## **Key words**

property, imissions, privileged pollutants, neighbour's rights, protection of imissions, civil code