

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta



Lukáš Smutný

**Sousedská práva, problematika imisí se zaměřením na oblast
„privilegovaných“ imisí**

Rigorózní práce

Olomouc 2016

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci na téma **Sousedská práva, problematika imisí se zaměřením na oblast „privilegovaných“ imisí** vypracoval samostatně, a citoval jsem všechny použité zdroje.“

V Hradci Králové dne 22.8.2016

Mgr. Lukáš Smutný

Poděkování:

Tímto bych dále rád poděkoval JUDr. Petru Bezouškovi, Ph.D., za rady a konzultace, jež mi poskytl při zpracování této rigorózní práce.

Obsah

1. Úvod do problematiky sousedských práv	6
1.1. Místo sousedských práv v českém právu a systému občanského práva	7
1.1.1. Místo sousedských práv v českém právním řádu	7
1.1.2. Místo sousedských práv v občanském právu	8
1.2. Vymezení sousedských vztahů	11
1.2.1. Věcný prvek sousedských vztahů	11
1.2.2. Osobní prvek sousedských vztahů	11
1.2.3. Právní úprava sousedských práv	12
1.3. Vlastnická práva	12
1.4. Sousedské vztahy jako právní vztahy	13
1.5. Nemovitosti jako objekty sousedských práv	15
1.5.1. Vztah pozemku a stavby	18
1.6. Právní důvody užívání nemovitostí	18
1.7. Věcná břemena a sousedská práva	19
2. Historický exkurz	21
2.1. Římské právo	21
2.2. Městská práva království českého	22
2.3. Od 19. století k současnosti	23
3. Úprava sousedských práv v zákoně 40/1964 Sb.	28
3.1. Gramatická a logická interpretace §127 o.z.	28
3.1.1. §127 o.z. z obecného hlediska	28
3.1.2. Obecná úprava v §127 odst.1 o.z.	29
3.1.3. Zvláštní úprava §127 odst. 1 o.z.	33
3.1.4. Vztah obecné a speciální úpravy §127 odst. 1 o.z.	34
4. Imise v teorii a praxi soudní judikatury	38
4.1.1. Jednotlivé imisní kategorie	40
4.1.2. Další obecná úprava imisí	44
5. Úprava sousedských práv v novém občanskoprávním kodexu	46
5.1. Úvod	46
5.2. Některé zásadní změny občanskoprávní úpravy dotýkající se sousedských práv	47
5.3. Vlastnické právo v úpravě nového občanskoprávního kodexu	49
5.4. Sousedská práva v nové právní úpravě	51
5.4.1. Omezení vlastnického práva	51
5.4.2. Úprava imisí	55
6. Úprava privilegovaných imisí v novém občanskoprávním kodexu	57
6.1. Privilegované imise – obecná úprava	57
6.1.1. Přímé imise a nepřímé imise jako imise privilegované	61
6.1.2. Imise způsobené provozem závodu a nemovitostí se závodem spojenou	63
6.1.3. Pražská magistrála vs. letiště v rámci rozhodnutí ESLP	65
6.1.4. Privilegované imise v podobě emitentů SO ₂ a NO _x	68
7. Zahraniční úprava sousedských práv – privilegovaných imisí	71
7.1. Rakouská úprava sousedských práv - privilegovaných imisí	71
7.2. Německá úprava sousedských práv – privilegovaných imisí	76
8. Závěr	82

9. Seznam použitých zdrojů	84
9.1. Knižní literatura	84
9.2. Časopisecká literatura	85
9.3. Právní předpisy	86
9.4. Ostatní prameny	87
9.5. Judikatura	87
10. Cizojazyčné resumé	90
11. Seznam klíčových slov	91
11.1. Seznam klíčových slov v českém jazyce	91
11.2. Seznam klíčových slov v anglickém jazyce	91

1. Úvod do problematiky sousedských práv

V úvodu této rigorózní práce se zaměřím nejprve na obecnou charakteristiku sousedských práv, jejich postavení v českém právním řádu, občanském právu a konečně problematiku občanskoprávních vztahů. V dalších kapitolách je vyložen nástin základní úpravy imisí z historického hlediska, poté úprava provedená v zákoně č.40/1964 Sb., (dále také jako jen o.z.) a následně úprava provedená v novém občanském zákoníku, zákonu č. 89/2012 Sb., (dále také jako jen „NOZ“) když podrobnějšímu rozboru se v rigorózní práci dostane převážně kategorii privilegovaných imisí, které jsou do našeho právního řádu vloženy opakovaně po „hluchém“ období čítajícím roky 1951 – 2013, když úprava privilegovaných imisí je v samotném závěru práce podrobena analýze zahraničních úprav v německém a rakouském právním řádu. Práce hodnotí znění jednotlivých úprav navzájem s uvedením úvah autora o vhodnosti a dostatečnosti znění úpravy privilegovaných imisí v ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ a vyložení výkladových hledisek předmětného ustanovení. V průběhu psaní této práce jsem čerpal jak z domácích, tak ze zahraničních zdrojů, a to z důvodu porovnání české úpravy s úpravou zahraniční, kdy jsou samostatné kapitoly věnovány úpravě privilegovaných imisí v německém a rakouském právním řádu. Čerpáno bylo jak z odborné literatury, tak z odborných článků a v neposlední řadě z judikatury Nejvyššího soudu ČR či judikatury zahraničních soudů, např. Rakouského Nejvyššího soudu ve Vídni. Nelze s jistotou určit, jakému zdroji byla dána přednost, neboť jsem se snažil o ucelený a především praktický přehled rozebíraného tématu, tudíž mám za to, že zdroje jsou rozloženy v práci rovnoměrně mezi shora uvedené základní zdrojové materiály. S ohledem na velmi krátkou životnost nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je však třeba upozornit na skutečnost, že odborná literatura i judikatura soudů (rozuměj české právní obecné úpravy imisí) se týká a je založena především na výkladu zákona č. 40/1964 Sb., platném a účinném do 31.12.2013.

V souladu se shora uvedeným je k řešení problematiky privilegovaných imisí použita zejm. analytická metoda, popř. kritická analýza a komparace daného ustanovení se zahraniční úpravou. Tento přístup vyplývá ze skutečnosti, že poukaz na zahraniční právní úpravu a určité řešení otázek, jež se mohou dle NOZ jevit jako problematické, může sloužit buď jako výkladové vodítko, nebo naznačení směru, jímž by se měly ubírat případné výklady předmětného ustanovení privilegovaných imisí.

1.1.Místo susedských práv v českém právu a systému občanského práva

1.1.1. Místo susedských práv v českém právním řádu

Sousedská práva jako práva susedících vlastníků (uživatelů) jednotlivých nemovitostí svou povahou podléhají převážně režimu práva soukromého. Tím není dotčena skutečnost, že ne vždy jde jen o vztahy mezi soukromými fyzickými osobami. Soukromoprávní povaha susedských práv závisí na věcech nemovitých, jako předmětu vlastnických práv, jejichž užívání má zpravidla soukromoprávní povahu, pokud nepůjde například o veřejné užívání.

*„Vcelku je susedské právo souhrnem občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek)“.*¹

Nelze však opomenout skutečnost, že nezanedbatelnou míru susedských práv upravují i předpisy správního práva, přičemž tato práce je zaměřena na úpravu občanskoprávní provedenou v občanském zákoníku.

Jednotlivé teorie zabývající se rozlišením práva soukromého a veřejného zde budou hrát velkou roli, neboť při vyložení Ulpianovy *zájmové teorie* by nebylo možné docílit jednoznačného názoru na to, zda k susedským vztahům mezi jednotlivými neveřejnými fyzickými či právníckými osobami a orgány veřejné moci může vůbec docházet v neveřejném zájmu či nikoliv. Právě díky tomuto problematickému rozlišování, zda se jedná či nejedná o veřejný zájem, se od této teorie postupně právní věda odchýlila. Další a zároveň i modernější teorií je teorie *mocenská (subordinační)*, která rozlišuje, zda jsou účastníci právního poměru k sobě navzájem ve vztahu nadřízenosti a podřízenosti (subordinace) anebo rovnosti. Ani k této teorii se právní věda (jsou však i výjimky)² příliš nepřiklání, neb kde by na jedné straně vystupoval jako subjekt práva nadřízený jinému, nikdy by nemohlo dojít k soukromoprávnímu vztahu. Třetí základní teorií, která bývá většinou právní nauky přijímána jako teorie nejlépe vystihující danou materii a jejíž různé modifikace se objevují po celém světě, je teorie *organická (teorie subjektů)*. Základní myšlenkou této teorie je, že veřejné právo je tam, kde jeden subjekt vystupuje v určitém právním poměru z důvodu svého členství v některé veřejné korporaci, v tomto právním poměru uskutečňuje svoji pravomoc a

¹ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.138

² srov. s KLÍMA, Karel. *Ústavní právo*, 1. vydání, Praha: VICTORIA PUBLISHING, a.s., 1995 s.11-12

působnost svěřenou mu k tomu zákonem. Zde by již tedy bylo možné uvažovat o určitém soukromoprávním vztahu mezi orgánem veřejné moci a soukromou osobou, tedy i o právech sousedských zařazených do soukromého práva.³

V poslední době vzniká celá řada nových teorií zabývajících se rozlišením soukromého a veřejného práva. Mezi tyto teorie můžeme zařadit například novou teorii subjektů, která za právo obecné považuje to právo, které upravuje práva a povinnosti všech subjektů, tedy i orgánu veřejné moci a za právo zvláštní považuje jen právo, které je přiznáno pouze nositelům veřejné moci při výkonu jejich pravomocí. Dále formální organickou teorii, která za veřejné právo považuje to právo, které za oprávněné nebo povinné subjekty označuje výlučně nositele veřejné moci. Obě tyto teorie jsou modifikací teorie organické (subjektů). Touto modifikací je i dnes nejvíce uznávaná teorie, a to materiální organická teorie. Podle ní je veřejným právem úhrn právních norem, v nichž alespoň jeden subjekt právního poměru je nositelem veřejné moci.⁴

Z výše uvedeného tedy jasně vyplývá, že sousedská práva jsou do značné míry upravena normami práva soukromého a k sousedským vztahům může docházet jak mezi osobami soukromého práva tak i osobami, které mají veřejnoprávní charakter, ale v určitém právním poměru nevystupují jako vykonavatel veřejné správy, nýbrž vykonávají práva, která obecně patří všem subjektům (nová teorie subjektů).

1.1.2. Místo sousedských práv v občanském právu

Sousedská práva jsou součástí jedné z ucelených částí v systému občanského práva, a to úpravy věcných práv. Základní úprava je obsažena v části třetí občanského zákoníku, která se týká absolutních majetkových práv, přesněji v hlavě druhé této části, dílu třetím, který upravuje vlastnictví k věcem. Jak bude patrné níže, samotné vlastnictví či užívací právo k jednotlivým nemovitostem je základním předpokladem k tomu, aby zde vůbec mohl vzniknout určitý vztah, který je možno označit za vztah sousedský. Za důležité považuji připomenout, že při výkonu vlastnického práva bude povinnost vlastníků řídit se obecnými zásadami právními, a to především zásadou „neminem leadere“, totiž nikomu neškodit, což by pro sousedské vztahy znamenalo neškodit při výkonu vlastnických práv. Obecné zásady právní by se daly definovat *jako všeobecné postuláty na lidské chování, uznávané v civilizovaných zemích a intuitivně vnímané jako zásady právní, a to bez zřetele k tomu, zda*

³ srov. s KNAPP, Viktor. *Teorie práva*, 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s.68

⁴ srov. s HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část. 5. rozšířené vydání*. Praha: C.H. Beck, 2003, s.30-31

*jsou explicitně vyjádřeny v zákoně; jsou však součástí právního vědomí.*⁵ Zákon tuto zásadu vtělil do soukromého práva v §2900 NOZ.

Na vyvažování obecných zásad právních stojí převážná část sousedských vztahů. To ostatně vyplývá nejen ze samotné Listiny základních práv a svobod, jejíž článek 11 tvoří základní kámen úpravy vlastnických práv, ale i z úpravy v občanském zákoníku, z §3 NOZ vymezující soukromoprávní zásady právní.

Dle čl. 11 odst.1 LZPS *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“*

Dle čl. 11 odst. 3 LZPS *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“*

Dle §3NOZ. *Soukromé právo chrání důstojnost a svobodu člověka i jeho přirozené právo brát se o vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny nebo lidí jemu blízkých takovým způsobem, jenž nepůsobí bezdůvodně újmu druhým.*

(2) Soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že

a) každý má právo na ochranu svého života a zdraví, jakož i svobody, cti, důstojnosti a soukromí,

...

e) vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká, a

f) nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží.

(3) Soukromé právo vyvěrá také z dalších obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva.

Tato obecná ustanovení platí pro všechny vztahy, které vznikají na základě občanského zákoníku, tedy i na vztahy sousedské. NOZ postavil veškerý výkon práv na pojmu „držba“, když vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník (§989 NOZ). Pokud se vrátíme k části třetí, hlavě druhé, nalezneme zde ustanovení, které chrání držbu vlastnická práva proti neoprávněným zásahům. *„Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.“* (§1003 NOZ). Ustanovení §1004 pak upravuje ochranu držitele nemovitosti před stavbou jiného. Ochranu vlastnického práva upravují §§1040 – 1042 NOZ, z nichž stojí za zmínku především §1042 NOZ: *„Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo*

⁵ KNAPP, Viktor. *Velké právní systémy*, 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 1996, s.60

neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.“

Zde by se mohlo zdát, že tato obecná ustanovení upravují komplexně i ochranu vztahů vyplývajících ze sousedských práv. Tak by tomu zajisté bylo, nebýt ustanovení §§1012 (1013) – 1023 NOZ, která jsou nejdůležitějším dílem zákona upravujícím sousedská práva. Tato ustanovení mají formu speciality k dříve uvedenému §1003 NOZ. Jejich vztah a použití v konkrétním případě, stejně jako znění tohoto ustanovení, budou podrobně vyloženy později.

Co se týče ochrany sousedských práv, bude se používat mimo jiné i část čtvrtá NOZ týkající se relativních majetkových práv, a to především hlava III. upravující závazky vzniklé z deliktů, především úprava prevence v §§2900 až 2903 NOZ (které jsou ekvivalentem úpravy §§ 415-417 o.z.).

Dlužno dodat, že sousedských práv se bude týkat i ustanovení Listiny základních práv a svobod upravující nedotknutelnost obydlí upravené v čl.12 LZPS a ustanovení o svobodě pohybu čl. 14 LZPS odst.1 a 3, přičemž v případě sousedských práv budeme mít na mysli právě zákonnou konkretizaci omezení těchto Listinou zaručených práv, a to v důsledku ochrany práv, oprávněných zájmů a svobod druhých.

Konečně nelze opomenout, že *„za prvotní a krajně důležité tu považujeme slušné soužití, jaké odpovídá dobrým mravům.“*⁶ V tomto případě je důležitá otázka, co si lze pod pojmem dobré mravy představit. Tuto otázku se snaží vyřešit vícero publikací.^{7 8} Téměř všechny se shodují v tom, že jde o rozestřený pojem, který lze jen těžko obecně hodnotit. Bude se vždy vycházet z okolností typických pro jednotlivé případy. Otázka dobrých mravů je spojena s pohledem veřejnosti. Za dobré mravy jsou považovány ty, které jsou považovány za dobré z pohledu veřejného mínění. Vždy však bude záležet na soudci, jak otázku dobrých mravů v tom kterém případě posoudí. *„Půjde především o vzájemnou slušnost, vzájemné respektování a potřebnou míru tolerance, v míře společensky nejvhodnější a nej přijatelnější.“*⁹

⁶ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.8

⁷ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.38

⁸ HURDÍK, Jan, FIALA, Josef, HRUŠKOVÁ, Milana, *Úvod do soukromého práva*, 2. rozšířené vydání. Brno: MU Brno, 2002, s.90

⁹ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.8

1.2. Vymezení sousedských vztahů

V sousedských vztazích bychom mohli považovat za základní tři následující prvky, resp. stránky. Jednak je to stránka věcná, která je dána sousedními nemovitostmi, stránka osobní, jež je dána právem některých osob k takovým nemovitostem a konečně je to stránka právní úpravy. Základním prvkem sousedských práv a povinností vlastníků pak bude právo k nemovitostem, které spolu sousedí. Budu-li tedy dále hovořit o sousedech, budu mít na mysli především vlastníky sousedících nemovitostí, i když by v některých případech mohlo dostačovat jiné uživatelské odvozené právo.

1.2.1. Věcný prvek sousedských vztahů

Věcným prvkem sousedských vztahů jsou nemovitosti, a to jak nemovitosti přímo (bezprostředně) sousedící, které mají společné hranice, tak nemovitosti sousedící nepřímo, působící na sebe pouze vlivy na dálku.

Pojmem hranice zde mám na mysli především něco, co izoluje, resp. odděluje někoho jiného od druhého. Sousedy však nelze absolutně oddělit, neboť žijeme ve světě plném fyzických zákonitostí a přírodních jevů, jako je světlo, zvuk, vítr, stín, aj. Jde zde i o půdu pod povrchem, v ní prorůstající kořeny, větve přesahující na sousedův pozemek, aj. Hranice tedy nejsou dostatečně izolující. Jsou vytyčeny lidmi jako pomyslná čára, popř. pomyslná svíslá stěna oddělující jejich pozemky, přičemž hranice sousedy nejen odděluje, ale také spojuje.

1.2.2. Osobní prvek sousedských vztahů

Dle mého názoru jsou nejdůležitějším prvkem sousedských vztahů osoby sousedů. Mohli bychom vycházet z úvahy, že všichni sousedi jsou si ve svých právech a povinnostech rovni. Rovni si sousedé zajisté jsou, protože jasná nerovnost by odporovala Ústavnímu pořádku České Republiky. Avšak v sousedských vztazích je třeba vycházet z jednotlivých odlišností sousedů, které vyplývají z jejich životní situace (jinak se bude posuzovat soused trpící alergií na včelí jed, oproti sousedu alergií netrpícímu). Ideální by byla představa průměrného souseda, ta však není díky rozmanitosti sousedských vztahů možná, neb každý případ je třeba posuzovat zvláště, tedy případ od případu. Nicméně, osoby jsou sice různé, ale pro všechny platí vždy stejné právní předpisy, v jejichž rámci je nutné nahlížet i na vztahy vzniklé mezi sousedy. Osobní prvek hraje důležitou roli i při potencionální možnosti vzniku

sporu, neboť každý ze sousedů bude pohlížet na míru obtěžování ze strany druhého souseda odlišněji.

1.2.3. Právní úprava sousedských práv

Právní úprava je třetím základním prvkem sousedských vztahů, přičemž ustanovení upravujících tyto vztahy je v občanském zákoníku více. S ohledem na sousedské vztahy je třeba připomenout, že právní úprava je sama o sobě pouze určitý návod, neživotná struktura, které teprve lidé, používající právní ustanovení v praxi, dávají život.¹⁰ Je zde tedy důležitý výklad a interpretace právních norem. V sousedských vztazích se používá převážně norem, které mají pružný výklad, pružných termínů. Můžeme zde najít pojmy jako např. „míře nepřiměřené místním poměrům“ atd. Pro sousedská práva jsou takové termíny vhodné, protože tyto vztahy jsou rozmanité, případ od případu specifické. Ten, kdo tedy v dané situaci rozhoduje, se snaží nalézt v těchto ustanoveních to, co je spravedlivé. V konečné fázi je vždy rozhodující právní názor toho, kdo má pravomoc rozhodnout ve věci s konečnou platností, což bude v našem případě převážně soud.

1.3. Vlastnická práva

Výše byla vyložena základní ustanovení občanského zákoníku o vlastnických právech. Vlastnické právo je pro sousedské právo jedním ze základních prvků, protože sousedské vztahy vznikají většinou právě mezi vlastníky sousedních nemovitostí, někdy však i mezi oprávněnými držiteli, kteří však vlastnické právo k předmětné nemovitosti nemají. „*Vlastnictví je bezprostřední a úplná moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno pojmová právní možnost přímého a neomezeného nakládání s hmotnou věcí*“.¹¹

Vlastnické právo je právo věcné, které působí erga omnes, proti všem jiným subjektům. Řadíme jej mezi absolutní práva majetková. Subjekty jsou pak zavázány chovat se tak, aby nepůsobily rušivě na výkon vlastnického práva jiného, či do něho jinak nezasahovaly. Předmětem vlastnického práva je věc, a to i přírodní ovladatelná síla.¹² Vlastnictví znamená oprávnění věc držet *ius possidendi*, užívat *ius utendi*, brát z ní užítky *ius utendi et fruendi* a disponovat s ní *ius disponendi*. Souhrn těchto oprávnění zakládá vlastnické právo, přičemž některé složky mohou být z vůle vlastníka přeneseny na jiného na základě například nájemní smlouvy.

¹⁰ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*, Praha: Panorama Praha, 1990, s.13

¹¹ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle práva dle práva rakouského v pořádku systematickém*. Praha: nákl. Knihkupectví Fr. Řivnáče, 1900, s.1

¹² srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.22

1.4. Sousedské vztahy jako právní vztahy

Na základě právních předpisů dochází k realizaci konkrétních vztahů jednotlivých subjektů práva. Tyto vztahy se označují jako právní vztahy, přičemž obsahem těchto vztahů jsou práva a povinnosti. Za prvky těchto vztahů se považují jednotlivé subjekty, tj. právnické a fyzické osoby, mezi kterými právní vztah vznikl a existuje (účastníci), obsah právního vztahu, kterým se označují práva a povinnosti těchto účastníků ze vzniklého právního vztahu a konečně objekt právního vztahu, kterým se rozumí věci, chování a hodnoty, kterými tyto účastníci do těchto právních vztahů vstupují.¹³

Sousedské vztahy jsou práva a povinnosti vznikající mezi sousedy. Tyto vztahy jsou přitom převážně spojeny s určitými skutečnostmi, které zapříčiňují jejich vznik, změnu či zánik a s nimiž takové účinky spojuje právní řád. Tyto skutečnosti se nazývají právní skutečnosti. V tomto případě jde tedy převážně o funkci norem, a to norem právních, které mají za cíl upravit základní předpoklady pro vznik, změnu nebo zánik konkrétních právních vztahů.¹⁴

Právní skutečnosti jsou dle teorie práva klasifikovány na základě toho, zda jejich vznik závisí na lidské vůli či nikoliv, zda jsou v souladu s právním řádem či nikoliv. Zde jsou to tedy předně právní události, které nejsou závislé na lidské vůli, dále rozhodnutí státních orgánů, do třetice právní úkony, které na lidské vůli závislé naopak jsou a konečně protiprávní úkony, které jsou závislé na lidské vůli, přičemž jejich povaha odporuje zákonu.¹⁵ Tyto protiprávní úkony (jednání) patří mezi nejčastější způsob vzniku nežádoucích právních vztahů mezi sousedy. Práva, na základě kterých dochází k realizaci sousedských vztahů, jsou charakterizována tím, že vlastník či uživatel je ve výkonu svých oprávnění právně chráněn vůči každému, kdo do nich zasahuje. Vlastnictví nemovitosti, jako vztah vlastníka k neomezenému počtu jiných sousedních vlastníků, bude aktualizován a konkretizován až v tom okamžiku, kdy některý ze subjektů poruší, omezí anebo jinak zasáhne do vlastníka oprávnění. Právní teorie tuto situaci označuje tím, že vlastnické právo označuje jako právo absolutní, působící vůči všem, které se svým způsobem relativizuje neoprávněným zásahem do tohoto práva konkrétně určeného subjektu. Ne tak je tomu vždy u užívacího práva.¹⁶

„Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní právní vztah vzniklý už tím faktem, že určité nemovitosti spolu sousedí; jde pouze o určitou situaci (tj. faktický, existenční stav),

¹³ srov. s FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*, 3. vyd., Brno: MU v Brně, 2002, s.96 a násl.

¹⁴ srov. s KNAPP, Viktor. *Teorie práva*, 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s.129 a násl.

¹⁵ srov. s FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*, 3. vyd., Brno: MU v Brně, 2002, s.23 a násl.

¹⁶ srov. s FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*, 3. vyd., Brno: MU v Brně, 2002, s.194

z jejíž povahy vyplývá, že sousedé mají fakticky více příležitostí, aby se dostávali mezi sebou do právních konfliktů, v jejichž rámci dochází k porušování, k omezování či ohrožování jejich práv“.¹⁷

Co se týče subjektů sousedských právních vztahů, vztahuje se na ně obecná teorie práva. Tedy, že subjekt právních vztahů musí mít právní subjektivitu, což je obecně řečeno schopnost být účastníkem (subjektem) právního vztahu. Nejvýznamnější bude právní subjektivita z hlediska občanského práva. Účastníky občanskoprávních vztahů jsou fyzické osoby, právnické osoby a stát. Způsobilost občana mít práva a povinnosti vzniká narozením a končí smrtí, přičemž právní subjektivitu má i počaté dosud nenarozené dítě, jestliže se narodí živé a dále prohlášení za mrtvého má stejné účinky jako smrt.

Druhou kategorií subjektivity subjektů právních vztahů je způsobilost k právním úkonům, což znamená možnost vlastními právními úkony nabývat práv a povinností. Holub ve své publikaci uvádí, že v oblasti sousedských práv se bude obvykle vyžadovat plná způsobilost k právním úkonům, a to z toho důvodu, že jde o právní úkony týkající se nemovitostí a jde převážně o úkony, jejichž časové působení má být poměrně delší.¹⁸ Tím však nemá dle mého názoru na mysli, že by občan nezpůsobilý k právním úkonům neměl právo k ochraně svých sousedských práv, spíše polemizuje nad možností dispozice s nemovitostmi osobou bez způsobilosti k právním úkonům. Ohledně zvláštní kategorie sousedských práv z imisí dle Jiřího Spáčila je imise „objektivní kategorií a nezávisí na zavinění vlastníka. Imisi tedy může způsobit i osoba nezpůsobilá k právním úkonům a i proti takové osobě lze s úspěchem podat žalobu z imise“.¹⁹

Třetí důležitou kategorií je tedy způsobilost k protiprávním úkonům. Osoby s omezenou způsobilostí k právním úkonům mají odpovědnost z protiprávních úkonů v tom rozsahu, ve kterém jsou schopni ovládat své jednání a posoudit jeho následky. Konkrétní právní vztahy mezi sousedy budou typicky vznikat z protiprávních úkonů, tj. právě z porušení sousedských práv, což bylo naznačeno již výše. Ustanovení o způsobilosti k protiprávním úkonům jsou proto důležité z toho hlediska, mezi kterými osobami tyto vztahy vznikají a často za jakých podmínek k nim vůbec může dojít.

¹⁷ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.31

¹⁸ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.31 a násl.

¹⁹ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.143

Také právnické osoby mají právní subjektivitu, která vzniká dnem vytvoření právnické osoby. Právnická osoba ještě do nedávna neměla způsobilost být trestněprávně odpovědná, avšak občanskoprávní odpovědnost právnické osoby tím nebyla nikdy dotčena.

Konečně i stát může být subjektem sousedských vztahů, a to dle §21 NOZ, přičemž zde nevystupuje vrchnostensky, nýbrž jako majitel určité nemovitosti, kdy má s jinými účastníky rovné postavení. V sousedských vztazích ovšem bude jeho působnost jako účastníka spíše výjimečná, přičemž jeho jménem budou vystupovat příslušné státní organizace.

1.5. Nemovitosti jako objekty sousedských práv

Objektem práva máme na mysli to, čeho se týkají práva a povinnosti tvořící obsah právního vztahu, tedy to, o čem popř. v čem subjekty práva do právních vztahů vstupují. Právní teorie rozlišuje čtyři druhy objektů práva. Tak především jsou to věci. Za druhé jde o chování člověka nebo výsledek tohoto chování. Dalším objektem mohou být výsledky lidské činnosti a konečně mohou být objektem práva hodnoty týkající se lidské osobnosti.²⁰

V případě sousedských práv bude připadat v úvahu převážně objekt charakterizovaný jako věci, resp. jen některé z nich, které budou mít pod svým vlivem vlastníci či uživatelé sousedních nemovitostí či jejich částí. Zde je nutno upřesnit, že se nebude jednat o vlastnictví věcí movitých. Ve spojitosti se sousedskými právy se jako objekty právních vztahů označují zásadně nemovitosti či jejich částí. Nemovitosti jsou definovány v §498 NOZ jako pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Vše ostatní lze považovat za věci movité. Movitými jsou proto i ty předměty, které jsou sice spojeny s nemovitostí, avšak pouze dočasně. Mohou být kdykoli odděleny, aniž by to znamenalo znehodnocení pozemku.

Věc jako taková může mít své součásti. Součástí pozemku jsou i stavby vzniklé po účinnosti NOZ, trvalé porosty, nezbytný prostor pod a nad jeho povrchem. Za nemovitou věc se považují i byty a nebytové prostory či právo stavby. Co se týče příslušenství věci, platí, že příslušenstvím věci jsou ty vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány v rámci jejich hospodářského určení.

²⁰ srov. s KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 1*, 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2002, s.225 a násl.

Pozemky bývají od sebe odděleny na základě hranic, ať již přírodních (přirozených) či hledisek právně technických. Pozemek se většinou definuje jako určitá „část přirozeného zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní jednotky nebo katastrálního území, hranicí vlastnickou, držby, druhů pozemků popř. rozhraním způsobu využití pozemku.“²¹ Často se hovoří o parcelách, které lze definovat jako pozemek zobrazený na mapě a označeným parcelním číslem.²² Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Základní premisou ohledně vlastnictví nemovitostí je, že „*vlastnictví nemovitostí je jedním ze základů současné společnosti a musí se v něm udržovat naprostý pořádek, aby tento základní kámen byl spolehlivý*“.²³ Katastr je veřejný institut, obnovuje se právo intabulace, práva vznikají, mění se a zanikají až dnem vkladu do katastru nemovitostí, je stanoveno právo přednosti, kdy se jedná o včasnost zápisu do katastru nemovitostí, či jiné další zásady, jako s nabytím účinnosti NOZ posílení dobré víry v zápis v katastru.

Pozemky se člení dle druhů. Toto dělení má význam jak z hlediska hospodářského, tak i právního. Pro různé druhy pozemků totiž existují speciální právní úpravy, které se nevztahují na jiné druhy pozemků. Tyto úpravy mají povahu předpisů správního práva. Ovlivňují však i způsob užívání pozemku, včetně sousedských práv. Prvou specifickou kategorií pozemků jsou pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, přičemž všichni sousedé pozemků zahrnutých do zemědělského půdního fondu musí respektovat zvláštní režim jeho ochrany.²⁴ Z toho vyplývá, že se zde bude posuzovat jinak míra přiměřená poměrům u různých druhů pozemků.

Další specifické úpravy se týkají lesů a stavebních pozemků. S posledně jmenovanou úpravou je spojeno mnoho práv a povinností, ať již pro samotného stavitele, tak pro sousedy, kteří mají např. právo vyjádřit se k zamýšlené stavbě, aj.

Pokud se chceme dopracovat k pojednání o důležitosti pozemku jako takového pro sousedská práva, musíme se začít pozemkem zabývat i z jeho prostorového (trojrozměrného) uspořádání, zahrnující součásti pozemku, vše co je nad a pod určeným pozemkem. Důvod této důležitosti rozlišení pozemků lze spatřovat v tom, že sousedé nemají spory vyplývající pouze z hranic pozemků, ale daleko častěji mají spory z působení pozemků navzájem jejich součástmi (podrosty, převisy).

²¹ srov. s FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*, 3. vyd., Brno: MU v Brně, 2002, s.182

²² srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.6

²³ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.42

²⁴ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy obč. zákoníku a správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*, 4. vyd., Praha: Linde Praha, 2006, s.43

Porosty jako součást pozemku sledují jeho právní režim. Pod pojmem porost si můžeme představit různorodé rostliny rostoucí na pozemku, ať jde o plodiny krátkodobé nebo dlouhodobé, užitkové, zájmové, či okrasné. Porost vždy náleží k tomu pozemku, z něhož vychází, vyčnívá. To samé platí i o jeho součástech (podrostry a převisy) i když přesahují pod či do prostoru sousedního pozemku (právě v tom spočívá i specifická problematika sousedských práv a vztahů z nich vyplývajících).²⁵

Co se týče staveb, s ohledem na odlišnou úpravu dle NOZ a o.z., rozlišujeme stavby dvojího druhu. Ty, co jsou samostatnými nemovitostmi a ty, co jsou součástí pozemku. Existují i stavby pevně se zemí nespojené, které a contrario za nemovitosti považovat nelze, budou tedy považovány za věci movité. Zvláštní zákonná úprava uvádí příkladmo určité druhy staveb (sila, studny, komunikace, mosty, tunely aj.). „*Za stavbu lze považovat každé umělé technické dílo na povrchu země, pod povrchem a nad ním, bez ohledu na jeho hodnotu, účel, provedení, určení, i trvanlivost*“.²⁶ Stavby, které jsou podle občanského zákoníku nemovitostí, jsou jen částí staveb vymezených podle předpisů stavebněprávních. Za stavby je tedy nutné považovat i další díla, která jsou běžně užívána ve spojení s užíváním pozemku, např. chaty, garáže, zahradní domky, altány, skleníky, kolny, studny, ploty, sklípky, aj.

Důležité je si uvědomit, kdy vzniká vlastnictví ke stavbě. Musí zde být splněno několik podmínek, které dají právní základ vlastnictví k určité stavbě. Tak předně musí jít o vznik stavby. Se vznikem stavby vzniká zároveň i vlastnictví k ní, a to stavebníkovi. Tento musí stavbu stavět svým jménem, pro sebe, přičemž nezáleží na tom, kdo poskytl práci, peníze či materiál. Vlastníkem stavby se tedy stane v konečném důsledku i černý stavitel, či dokonce neoprávněný stavitel.

Nesmíme zde opomenout skutečnost, že stavba ne vždy byla součástí pozemku a po nabytí účinnosti NOZ vznikla tzv. dvojkolejnost ohledně právního režimu staveb. Těmi jsou i již výše uvedené studny, skleníky, kůlny, atd., jejichž užívání má specifický význam v sousedských vztazích. Dalším objektem sousedských vztahů jsou byty a nebytové prostory, které lze považovat za jakousi součást každé stavby. Byty však tvoří určitou samostatnou a ucelenou jednotku, protože jejich účel využívat je pro bydlení lze realizovat relativně samostatně od užívání stavby. I zde tak mohou vznikat určité sousedské vztahy zakládající spor, například domovní imise, které by mohly mít formu různého obtěžování sousedů a rušení výkonu jejich práv. Určité specifikum ve výkonu sousedských práv je však třeba

²⁵ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.25 a násl.

²⁶ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.47

spatřovat v situaci, kdy jde o společné užívání příslušenství společné všem vlastníkům jednotlivých bytů.

Dalším objektem sousedských vztahů je od 1.1.2014 nový pojem, tzv. právo stavby, které je specifickým právem věcným jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

1.5.1. Vztah pozemku a stavby

Do nabytí účinnosti NOZ neplatila zásada převzatá z římského práva, že stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit*). Tato zásada platila v určitých etapách právního vývoje i na našem území a platí od 1.1.2014 opět, nicméně nikoliv bez výhrad, neboť v době účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. tato zásada neplatila, a vlastník pozemku mohl být odlišný od vlastníka stavby. Byť se snažil prolomení této zásady NOZ zmírnit, tak rozdílnost vlastníků pozemku a stavby zůstala všude tam, kde nebyl vlastník obou nemovitostí shodný.

Problematika odlišnosti vlastníka stavby a pozemku zasahuje v nemalé části i sousedská práva. Přístup ke stavbě lze řešit například zřízením služebnosti nezbytné cesty. Dále je zde nutné nezapomínat na to, že z jednoho pozemku mohou působit svým vlivem na okolní nemovitosti dva či více odlišných vlastníků, a to jak vlastník pozemku, tak stavby. Zde bude nutno přísně rozlišovat, který z těchto sousedů zasahuje svým jednáním do práv dalších vlastníků.

1.6. Právní důvody užívání nemovitostí

Za právní důvody užívání nemovitostí považujeme vztahy upravené v právních předpisech, na jejichž základě dochází k oprávněnému užívání nemovitostí a výkonu práva a povinností, které jsou s tím spojeny. Dle zákonné úpravy máme několik možných druhů právních důvodů, na základě nichž lze užívat nemovitosti. Může jít jednak o vlastnické právo k nemovitosti, které má nejsilnější rozsah ochrany před zásahy zvenčí, poté může jít o oprávněnou držbu, která požívá téměř stejné, ne-li v některých případech totožné ochrany, jako právo vlastnické a konečně užívací právo odvozené z vůle vlastníka. Nejvíce rozdílů spočívá v rozsahu a obsahu oprávnění a povinností, zejména v právu nakládat s nemovitostmi, přičemž například právo zcizit nemovitost bude mít zajisté pouze vlastník, nikoli holý uživatel. Všem právním důvodům užívání nemovitosti je společná zejména povinnost

nezasahovat do oprávněného výkonu práv druhých a v souvislosti s tímto zásahem právo na ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, a to v obdobném rozsahu jaký má vlastník.

V rámci vlastnických a užívacích práv existuje řada právních důvodů užívání nemovitostí. Jak vyplývá z následujícího výčtu jednotlivých právních důvodů užívání nemovitostí, nevznikají tyto důvody pouze na základě zákona, nýbrž jsou upravovány a ovlivňovány například smluvními ujednáními mezi subjekty občanskoprávních vztahů. V právních předpisech je dán pouze rámeček, který je sice závazný, ale může se, pokud to tento předpis výslovně nezakazuje, doplnit a modifikovat různými právními skutečnostmi. Těmi jsou zejména smlouvy mezi jednotlivými subjekty občanského práva, další ujednání mezi nimi, místní zvyklosti, stanovy některých společenských organizací (například svazu zahrádkářů) apod.

Základním právním důvodem užívání nemovitosti je právo vlastnické, které zahrnuje právo předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, zejména jej zcizit. Určitý právní důvod užívání nemovitosti může vyplynout i z věcného břemene, na základě něhož může mít vlastník, či uživatel jiné nemovitosti, určitá práva k nemovitosti, na niž vázne jeho právo z věcného břemene a v neposlední řadě nový institut práva stavby.

Právní důvody užívání nemovitosti můžeme rozlišovat na odvozené a neodvozené. Za neodvozený právní důvod je považováno především právo vlastnické. Toto právo není závislé na právu někoho jiného, na rozdíl od právních důvodů odvozených, mezi která řadíme ostatní práva závislá na právu vlastníka (například právo nájemní).²⁷

V souvislosti se sousedskými právy je třeba zdůraznit skutečnost, že sousedské vztahy mohou vznikat nejen mezi vlastníky, ale i jinými uživateli nemovitostí, kteří mají určitou nemovitost v užívání na základě jiného právního důvodu, než je vlastnické právo.

1.7. Věcná břemena a sousedská práva

Co se týče věcných břemen a sousedských práv, byla tato otázka částečně upravena v podobě služebností a dalších ustanovení již v římském právu, či obecném zákoníku občanském z roku 1811 (dále také jako jen o.z.o.). Služebnosti, jako jeden z druhů věcných břemen, se vrátily do české právní úpravy dnem nabytí účinnosti NOZ. Úprava věcných břemen se nevztahuje pouze na vztahy sousedů, z čehož vyplývá, že do čistého a užšího pojetí sousedských práv nespadá.

²⁷ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*, Praha: Panorama Praha, 1990, s.58

S ohledem na oprávněný subjekt rozlišujeme dva druhy věcných břemen, jednak věcná břemena ve prospěch určité nemovitosti (nově pozemku), dále věcná břemena ve prospěch určité osoby.²⁸ Odlišnost věcných břemen od obligačních závazků je právě v tom, že váznou na věcech a ne na osobě, tedy změny v osobě vlastníka nemají vliv a přecházejí s vlastnictvím na nabyvatele (vztahuje se na věcná břemena ve prospěch nemovitosti). Povinným zde pak může být pouze vlastník nemovitosti, oproti oprávněnému, kterým může být jak vlastník sousední nemovitosti, tak i osoba, v jejíž prospěch se břemeno zřizuje (osobní věcné břemeno). Rozsah věcného břemene může být vázán buďto na celou nemovitost, nebo pouze na její část.

Jak již bylo uvedeno výše v textu, bude zde se zřízením věcného břemene spojena například změna uživatele nemovitosti, a tím i účastníka sousedských vztahů (pokud jde o věcné břemeno užívat nemovitost). Nový uživatel nemovitosti zde pak bude samostatným účastníkem sousedských vztahů. Další význam mají věcná břemena v úpravě vztahů sousedů, kteří své vztahy, týkající se především pozemků, mohou upravit smlouvami, které tyto situace budou nadále řešit. Pro úplnost je nutné poznamenat, že k zajištění výkonu práv a povinností vyplývajících z věcného břemene mají oprávněné subjekty podobné prostředky ochrany jako vlastníci. V NOZ dochází k revoluci v úpravě věcných břemen, která se jako v dřívějších úpravách podřazuje pod nejrůznější služebnosti, což však není předmětem této práce.

²⁸ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.12

2. Historický exkurz

2.1. Římské právo

Jakousi úpravu sousedských práv bychom mohli nalézt již v právu římském, které upravovalo některé žaloby, které vztahy mezi sousedy vymezovaly. Jednalo se zejména o žaloby týkající se využívání a regulace vody (*actio aquae pluviae arcendae*), o záruku proti škodě způsobené hrozícím zřícením domu nebo jiné škodě vzniklé v důsledku činnosti souseda na pozemku (*cautio damni infecti*), žalobu na ořezání větví ze stromu sousedova (*actio de arboribus cedendi*) a další.²⁹ V římském právu bylo upraveno, že vlastník byl povinen snášet pronikání zápachu, dýmu, vody, páry, hluku, prachu a pevných látek ze sousedního pozemku, jen když to nepřesáhlo obvyklou míru. Vlastník pozemku musel také snášet vyborcení zdi souseda nad svůj pozemek, pokud to nepřesahovalo ½ stopy.³⁰

Římská úprava dále obsahovala úpravu práv souseda, kterými zasahoval do práv druhého souseda, či jiného vlastníka. Tato práva byla nazývána jako věcná práva k věci cizí – *iura in re aliena*.³¹ Někdy byla označována jako právní panství, byla na rozdíl od práva vlastnického obsahově omezená. Řadila se však stejně jako práva vlastnická do práv absolutních. Upraveny byly služebnosti-servitutes, které představovaly rozmanitou úpravu práv k věci cizí. Děly se na pozemkové a osobnostní. Byly spojeny s povinností něco strpět, ne vykonat. Vznikaly právním jednáním osoby mající vlastnické právo k věci, na níž se služebnost vztahovala, mohly vzniknout i jednáním pro případ smrti tzv. „vindikačním legátem“.³² Dále mohly služebnosti vznikat i neformálními způsoby jako například dohodami a „stipulacemi“. V pozdějších dobách po odpadnutí formálních způsobů zřizování služebností se objevil způsob tzv. „kvasitradice“.³³ Služebnost vznikala tradicí a tím, že byl připuštěn její výkon. Za Justiniána převládaly neformální způsoby nabývání služebností, stačila pouhá dohoda.

Některé ze zásad sousedských práv sahají až k zákonu 12 desek. V tomto zákoně byly upraveny např. převisy (přesah větví nad sousední pozemek). U polních pozemků byl vlastník povinen přesahování vyšší než 15 stop snášet. Nižší větve si pak mohl oklestit a dříví

²⁹ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.139

³⁰ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.1

³¹ srov. s KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*, 1.vyd. Praha: Panorama, 1990, s.251 a násl.

³² srov. s KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*, 1.vyd. Praha: Panorama, 1990, s.251 a násl.

³³ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*, 1.vyd. Praha: Panorama, 1990, s.251

ponechat.³⁴ Zákon 12 desek upravoval i možnost vlastníka vstoupit za povolení souseda na jeho pozemek za účelem sebrání plodů spadlých z převislých větví. U polních pozemků musel vlastník naopak strpět sousedovo překročení svého pozemku při jeho obdělávání, a to o 2 ½ stopy, což vedlo ke vzniku mezí, tzv. conficia, v šíři 5 stop.³⁵ Vlastník dále nesměl měnit přirozený odtok dešťové vody ke škodě souseda. V případě sousedských vztahů se pak vlastník pozemku mohl domoci ochrany interdiktem uti possidetis anebo žalobou zápůrčí.³⁶

2.2. Městská práva království českého

Velmi aktivní období z pohledu vývoje kodifikací na našem území bylo období feudalismu. Feudální právní systém se dělil na právo zemské (šlechtické) a právo zvláštní (městské, církevní, hornické aj.), které bylo právu zemskému podřízeno.³⁷ Obdobou dnešního občanského práva bylo právo městské. Přes snahy dobových panovníků se však v této době nepodařilo ucelenou kodifikaci vydat. Proto na stále větším významu nabývaly soukromé kodifikace, které byly v právní praxi aplikovány. Takovou kodifikací byla např. kniha Rožmberská z konce 13. století, upravující však převážně zemské právo. Městské právo pak měla za úkol upravit kodifikace, která byla vytvořena komisí vedenou Brikcím z Licka (Kouřimský). Kniha nesla název „Práva Městská“, která vycházela z knihy písaře Jana. Oficiální kodifikací se však ani tato kniha nestala, ač si svoji autoritu získala.³⁸ První ryze českou úpravu sousedských práv bychom mohli nalézt v kodexu Městských práv království českého. Podle Městských práv království českého Pavla Kristiána z Koldína, přijatých v roce 1579 jako zákoník českých měst, králem sankcionovaných a roku 1580 apelačním soudem prohlášených za závazný pro praxi soudu, se nesmělo v těsném sousedství domu sousedova zřizovat nic, co by souseda obtěžovalo nebo ohrožovalo jeho bezpečnost (stáje, pece, hnojové jámy, včelíny).³⁹ Pokud to však nepřesahovalo obvyklou míru (srovnej dnes s termínem „míra přiměřená místním poměrům“) a nešlo o zlomyslnost, musel vlastník pozemku trpět dým, zápach, prach a lomoz pocházející ze sousedovy živnosti. Městská práva pak stanovila ještě řadu bezpečnostních opatření pro sousední živnosti. Živnosti, které byly pro sousedy nebezpečné, nebyl nikdo povinen trpět.

³⁴ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s. 1

³⁵ tamtéž

³⁶ tamtéž

³⁷ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-
právnícká fakulta, Doplněk, s.6 a násl.

³⁸ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s. 1

³⁹ srov. s EFFENBERGER, Karel. O Věcných právech na cizí věci (4.část), *Právní rádce*, 1995, číslo 6. s.53

Městská práva obsahovala i úpravu podrostů a převisů. Vlastník pozemku zde nemusel trpět, aby převislé větve a kořeny sousedova stromu zasahovaly na jeho pozemek. Mohl je uřezat a přivlastnit si je. Ovoce z převislých větví pak patřilo tomu, čí byla půda, kam ovoce spadlo. Dále bychom zde mohli nalézt úpravu obdobnou věcným břemenům (právo na nutnou cestu, právo souvrati), či tu byla upravena práva podobající se služebnostem.

Čas prokázal skutečnou kvalitu Koldínova zákoníku. Za panování syna Marie Terezie, Josefa II., byl tento zákoník dvorským dekretem ze dne 7.6.1784 prohlášen za platný i pro poddané na Moravě a Slezsku, a to do doby vydání nového občanského zákoníku, čímž byla provedena první výraznější unifikace soukromého práva na našem území.⁴⁰ Koldínův zákoník se v praxi uplatnil až do roku 1811, ve kterém byla konečně schválena ucelená kodifikace občanského práva.

2.3. Od 19. století k současnosti

Sousedská práva byla upravena ve starém Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811 (č. 946/1811 Sb.z.s., „*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*“, ABGB, dále jen „o.z.o.“). V českém překladu se nazýval „*Kniha všeobecných zákonů městských*“.⁴¹ Tato úprava se víceméně zachovala až do počátku roku 1951 a vycházela jako většina evropských zákoníků dané doby z římského práva. Obecný zákoník občanský však původně neobsahoval podrobnou úpravu sousedských práv a imisí, když jakýsi obecný zákaz zásahu do vlastnického práva jiného byl stanoven v ustanovení §364 o.z.o.⁴² Když po III. dílčí novele (císařským nařízením č. 69/1916 Ř.z., jímž se vydává třetí částečná novela k o.z.o.) byl přidán k ustanovení § 364 o.z.o. druhý odstavce, dostalo se do o.z.o. velmi podobné ustanovení dnešní úpravě problematiky imisí.

Pokud se budeme zabývat věcnými právy, byly základními ustanoveními §§353 a 354 o.z.o., která upravovala institut vlastnictví. Zákoník dělil vlastnické právo na dělitelné a nedělitelné (resp. neúplné a úplné), což bylo důležité z pohledu práv a povinností vlastníků.

Ohledně sousedských práv, jak již bylo naznačeno výše, bylo v o.z.o. zásadním ustanovení §364 o.z.o. „*Vlastnické právo lze vůbec vykonávati jen potud, pokud se tím ani*

⁴⁰ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-
právníká fakulta, Doplněk, s.14 a násl.

⁴¹ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-
právníká fakulta, Doplněk, s.14 a násl.

⁴² srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.140

nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.

Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadkovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.“ Je zde tedy možno nalézt jak omezení výkonu vlastnického práva vůči právům třetích osob, zákonu a obecného blaha, tak úpravu imisí. V o.z.o. byl co do nepřímých imisí nutný projev vůle obtěžovaného souseda, že s takovými imisemi nesouhlasí, když mohl sousedovi takové chování zakázat. Nicméně, lze se setkat i s názorem, že v praxi panovala shoda, že imise jsou ze zákona zakázány a že tedy není třeba dalšího zákazu vysloveného postiženým vlastníkem.⁴³ Dále jsou zde již i ustanovení o tzv. privilegovaných imisích, které konkretizující předchozí ustanovení, a týkají se horních zařízení, či úředně schválených zařízení na sousedově pozemku (§364a o.z.o.), kdy je držitel pozemku oprávněn požadovat jen škodu způsobenou těmito zařízeními, či zákaz prohloubení pozemku, které by ohrozilo sousedovu stavbu v §364b o.z.o. O.z.o. v ust. § 364a nevyužívá formu fikce a nestanoví, že v oněch případech o relevantní imise vůbec nejde, nicméně stanoví, že soused, který bude vnikáním imisí na jeho pozemek podstatně obtěžován, se nemůže domáhat obrany negatorní žalobou, ale cestou žaloby na náhradu škody. Cestou obdobnou se vydal zákonodárce i v případě právní úpravy obsažené v NOZ. Bližšímu rozboru ustanovení § 364a o.z.o. bude věnována samostatná kapitola této práce v rámci rozboru rakouské úpravy problematiky privilegovaných imisí.

Velkou pozornost pak o.z.o. věnuje služebnostem. Služebnosti se dělily na domovní, polní a osobní, přičemž právní důvod služebnosti se zakládal na smlouvě, poslední vůli, na právním výroku učiněném při rozdělení pozemků či vydržením (§480 o.z.o.). Domovními služebnostmi byly dle o.z.o. například právo tíži svého stavení na cizí stavení položit, okno v cizí zdi zříditi, kouř sousedovým komínem hnáti, okapovou rouru na cizí pozemek vésti.

Jinými domovními služebnostmi byl zavázán držitel služebného pozemku, aby něčeho opomenul, co by mu jinak byl oprávněn podniknout. Takovými byly například, domu svého nezvyšovati či nesnižovati ho, neodnímati panujícímu stavení světla a vzduchu, vyhlídky či odtoku ze střechy svého domu neodváděti z pozemku souseda, jemuž k zavlažování jeho zahrady nebo k plnění jeho cisterny anebo jiným způsobem může býti užitečný. Polní

⁴³ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.141

služebností bylo např. právo držeti si stezku, průhon dobytka nebo vozovou cestu na cizím pozemku a půdě, čerpat vodu, napájet dobytek aj. Osobními služebnostmi bylo např. nutné užívání věci či bydlení. Dále jsou zde uvedena zvláštní práva služebnostní, jako práva okna, okapu, svádění dešťové vody či právo stezky.⁴⁴

Co se týkalo ochrany vlastníků, mohl se každý domáhat proti rušení svého práva u soudu, přičemž měl právo na náhradu prokázané škody. Našli bychom zde i ustanovení o předcházení škodám či možnost hájit se samovolně.

K právům držitelovým patřilo také právo ve svém držení se hájiti a v případě, že by soudcovská pomoc přišla pozdě, násilí přiměřeným násilím zahnat.

Dne 1.1.1951 nabyl platnosti občanský zákoník č.141/1950 Sb. Děлил se na 6 částí, když pro téma této práce je stěžejní část 3. upravující práva věcná v ustanoveních §§100-210. Zákoník ještě respektoval soukromé vlastnictví.⁴⁵ V třetí části upravující převážně vlastnické právo, vycházel zákoník ze sovětského modelu. Vlastnické právo se dělilo na 3 skupiny, resp. druhy. Vysoce postavenou formou vlastnictví bylo vlastnictví socialistické, a to buď ve formě státního vlastnictví, vlastnictví družstevního či osobního. Vyšší formou vlastnictví bylo vlastnictví státní, do kterého patřily obligatorně určené předměty dle §§147-148 Ústavy. Posledním druhem vlastnictví bylo vlastnictví soukromé, které se od osobního odlišovalo tím, že se jednalo o vlastnictví především k výrobním předmětům a zejména k půdě.⁴⁶

Držba byla upravena úžeji než v předchozí právní úpravě. Rozlišovala se držba oprávněná a neoprávněná, když oprávněnému držiteli se poskytovala stejná ochrana jako vlastníkov. Zákoník již neznal dělení na služebnosti a věcná břemena, nýbrž jako jediný institut byla ponechána úprava věcných břemen.⁴⁷

Tento zákoník sice neupravoval výslovný zákaz imisí, nicméně konstrukce úpravy sousedských práv vytvořená v ustanovení §364 o.z.o. byla více méně převzata do ustanovení §109. Ustanovení znělo: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům anebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné, dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího*

⁴⁴ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-právnická fakulta, Doplněk, s.127 a násl.

⁴⁵ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-právnická fakulta, Doplněk, s.28 a násl

⁴⁶ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-právnická fakulta, Doplněk, s.29 a násl

⁴⁷ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-právnická fakulta, Doplněk, s.30

stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.“⁴⁸ Úprava privilegovaných imisí, jak byla provedena v ust. §364a o.z.o. však zcela absentovala a patrně bylo lze pokusit se vycházet z ustanovení §108 zákona, které upravovalo vyvlastnění a omezení vlastnického práva.

Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), který nabyl účinnosti dne 1.dubna 1964, neobsahoval původně žádné speciální ustanovení o sousedských právech. Proto spory, které vznikaly ze sousedských vztahů, bylo třeba řešit na základě zásad občanskoprávních vztahů upravených v článkách VI a VII o.z., které tento zákoník uvozovaly a obecných ustanovení, tehdy §§132, 417 a 489 o.z. Ustanovení §132 o.z. bylo prakticky totožné s ustanovením konečného znění §126 o.z., které bylo rozšířené o právo nevlastníka, který je oprávněn mít věc u sebe. Co se týče §417 o.z., který upravoval možnost (zároveň i povinnost) ochrany proti hrozící škodě, je znění před novelou s konečnou úpravou totožné. Článek VI o.z. zněl: „*Výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití*“. Článek VII o.z. zněl: „*Nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo občanů obohacovat.*“

Velkou roli zde za absence odpovídající právní úpravy hrála především judikatura. Zásadním rozhodnutím, které se týkalo sousedských vztahů, bylo rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. R 65/72, s.247 (dále vždy jen „R X/Y“), které zaujalo postavení k žalobám z tzv. imisí a charakterizovalo je tak, že „*při žalobách z imisí jde o kolizi důsledků vyplývajících z výkonu dvou vlastnických práv vlastníků dvou věcí, kterou nelze řešit jinak než tak, že výkon jednoho z těchto dvou vlastníků bude omezen.*“ Bylo proto zaujato stanovisko, že otázky imisí nejsou v občanském zákoníku upraveny.⁴⁹ Proto se o nich rozhodovalo, jak již bylo vyloženo výše, za použití ustanovení §§132, 489 a 417 o.z. a tam, kde tato ustanovení neposkytovala dostatečný základ pro vynesení rozhodnutí v konkrétní věci, vycházelo se ze zásad obsažených v článku VI a VII o.z. Znění §489 plně odpovídalo rozdělení vlastnictví v socialistickém Československu: „*Občanskoprávní vztahy vznikají i z individuálního vlastnictví k věcem, jež nejsou předmětem osobního vlastnictví (soukromé vlastnictví); také toto vlastnictví je chráněno proti neoprávněným zásahům*“. Žalobou podle §417 o.z. se mohl subjekt domáhat ochrany proti zakázaným zásahům, které ještě jen hrozily, zatímco žalobou dle §§132 a 489 o.z. bylo

⁴⁸ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.141

⁴⁹ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*, Praha: Panorama Praha, 1990, s.102

možno se domáhat zákazu zásahů už vykonaných, které trvaly, či u nich hrozilo opakování (R 65/72).

Teprve novelou provedenou zákonem č.131/1982 Sb. byl do občanského zákoníku vložen §130a, který tuto problematiku upravil.⁵⁰ Tato novela nabyla účinnosti 1.4.1983 a obsahovala několik nových ustanovení týkajících se sousedských práv. Tak se v občanském zákoníku objevilo ustanovení §130a o.z., které bylo nahrazeno tzv. velkou novelou č. 509/1991 Sb. ustanovením §127 o.z.

Důvodová zpráva k novele o.z. č.131/1982 Sb. uvedla, že nová úprava v oblasti tzv. sousedských práv podrobněji rozvádí to, co obecně upravují články VI a VII o.z.. Je zde vyjádřena zásada, že sousedská práva jsou založena na zásadě vzájemnosti, což znamená již vyloženou rovnost práv účastníku, při současném vyvažování jejich práv, v úmyslu spravedlivé ochrany jednotlivých vlastníků, oprávněných držitelů, či uživatelů.

Ochrana dle §130a o.z. se poskytovala jak vlastníkům věcí movitých, tak nemovitých, přičemž vzájemná práva a povinnosti tomu odpovídající byly uvedeny příkladmo, a to z toho důvodu, aby ustanovení o sousedských právech bylo možno vykládat v mnohotvárných situacích, které mohou ze sousedských vztahů nastat. Na rozdíl od současné úpravy, mělo toto ustanovení na mysli bezprostřední sousedy, i když mělo ve svém důsledku dosah širší.⁵¹ Odstavec druhý upravoval možnost požadovat oplocení pozemku a třetí upravoval sousedské vztahy v souvislosti se vstupem na pozemek včetně odpovědnosti za škodu při nesplnění povinnosti umožnit vstup na pozemek za účelem v tomto odstavci uvedeném.

Ustanovení §127 o.z., které nahradilo ust. § 130a o.z. pak obsahovalo pouze terminologické změny, či rozšíření například odstavce 3 o možnosti vstupu na sousedící stavbu a s tím spojeným vznikem škody na ní, či upřesnění vstupu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře. Úprava privilegovaných imisí, jak je k dnešnímu dni upravena v ust. § 1013 odst.2 NOZ, však zcela absentovala.

⁵⁰ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.141

⁵¹ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*, Praha: Panorama Praha, 1990, s.104

3. Úprava sousedských práv v zákoně 40/1964 Sb.

Základní úprava sousedských práv byla do nedávné doby zakotvena v zákoně č.40/1964 Sb., občanský zákoník (o.z.). Tuto úpravu vyložím podrobněji, neboť nová úprava provedená v zákoně č.89/2012 Sb. účinná od 1.1.2014 z ní vychází, judikatura k zákonu č.40/1964 Sb. bude použitelná s určitými výjimkami i v současné době, když především teorie a odborná literatura vykládá především tuto úpravu sousedských práv. Na sousedská práva se vztahovala jak obecná úprava věcných práv, tak i speciální ustanovení zastoupené §127 o.z. Obecná úprava z toho důvodu, že sousedská práva se vždy týkají určitého vztahu dvou či více subjektů, kteří vlastní či užívají z jiného právního důvodu nějakou věc, zde věc nemovitou. Sousedských práv se dotýkalo i ustanovení o součásti věci, příslušenství věci, atd.

Účelem ustanovení o sousedských právech je upravit činnost, kterou vyvíjí vlastník jedné nemovitosti na vlastníky nemovitostí s ním sousedících. „*Podstatu problému můžeme chápat jako střet (kolizi) dvou užívání, tj. užívání sousedních nemovitostí.*“⁵² Nebude zpravidla záležet na tom, zda v konkrétním případě bude vystupovat jako vlastník právnická či fyzická osoba.

Ustanovení §128 o.z. upravovalo zásahy ve stavu nouze, které byl vlastník povinen strpět, či o možnost vyvlastnění ve veřejném zájmu.

3.1. Gramatická a logická interpretace §127 o.z.

3.1.1. §127 o.z. z obecného hlediska

Klíčovým ustanovením o sousedských právech byl do nedávna §127 o.z. Ačkoli se jednalo pouze o jedno ustanovení o třech odstavcích, nebyl jeho výklad jednoduchý, přičemž při porovnávání odborných názorů na výklad tohoto ustanovení a bohatou soudní judikaturu by se mohlo zdát, že tak široký rámec úpravy v jednom ustanovení byl nedostačující. Proto postupem času nabyla na významnosti nejen literatura, vztahující se k výše uvedenému ustanovení, ale i judikatura Nejvyššího soudu. Níže bude proveden podrobný výklad předmětného ustanovení, neboť závěry z něho vyplývající jsou zčásti použitelné i pro aktuální znění imisního ustanovení § 1013 NOZ.

⁵² HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.97

Ustanovení §127 o.z. znělo:

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

Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.

Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.“

První odstavec §127 o.z. se dělí nejméně na dvě části, a to část obecnou a zvláštní. Obecnou částí je první věta *„Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“*. Zvláštní je pak věta druhá, která příkladmo uvádí, za jakých okolností a v jakých případech se má tohoto ustanovení použít.

Obecná část by se dala rozdělit na dvě části. Část, která určuje meze chování vlastníka ve výkonu jeho práv použitím spojení *„zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného“*, a na část, která stanoví meze výkonu vlastnických práv ve spojení *„zdržet všeho, ...čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“*.

Druhý odstavec tohoto ustanovení upravoval možnost soudu po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu uložit vlastníku pozemku povinnost pozemek oplotit.

Třetí odstavec povinnost souseda strpět vstup vlastníka sousedního pozemku na jeho stavbu či pozemek za účelem obhospodařování jeho nemovitosti.

3.1.2. Obecná úprava v §127 odst.1 o.z.

Obecná úprava se týkala ochrany vlastníků (či oprávněných uživatelů) proti jednání, která budou nad objektivní míru přiměřenosti (s určitými subjektivními kritérii, jak bude

vyloženo dále) zasahovat do jejich práv jinými vlastníky (či oprávněnými uživateli). Povinnost, zdržet se určitého chování zasahujícího do práv jiného, byla bezpodmínečná. Vyjadřuje to slovní spojení „*musí zdržet všeho*“, což ve svém důsledku znamená zákaz určitého nepřiměřeného chování. Šlo o zásahy, které nebyly na první pohled protizákonné v určité povolené míře, pokud nepřesáhly míru přiměřenou poměrům, byly dovolené, a jednalo se o výkon subjektivních práv spojených s užíváním nemovitostí. V tomto případě se tedy vlastník, či oprávněný uživatel (dále jen vlastník) při výkonu svých práv musel zabývat otázkou, zda výkon práv souseda nebyl obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům. Při překročení míry přiměřené poměrům se pak dostal výkon práva do roviny protiprávní. Pro posouzení míry přiměřené poměrům se nevycházelo ze subjektivního hlediska obtěžovaného vlastníka, ale z hlediska objektivního s ohledem na místní poměry. Míru přiměřenou poměrům bylo nutné posuzovat vždy k daným poměrům v daném místě a čase, případně i ve vztahu k objektivně žádoucím poměrům, které v daném případě nemusí být vždy v souladu s existujícími poměry. „*K poměrům daným v místě pak není třeba přihlížet, jsou-li pro takový postup rozumné důvody*“.⁵³

Chráněným subjektem byl vlastník nemovitosti, povinným zdržet se zásahů do jeho práv vlastník jiné, sousední nemovitosti, přičemž obtěžování je myslitelné pouze působením těchto dvou nemovitostí na sebe navzájem, způsobem, který je trvalý a opakovatelný a nelze jej jednoduchým úkonem zasahujícího odstranit a neprodleně znovu obnovit.⁵⁴ Dle některých názorů uvedených v odborných publikacích však mohlo jít při obtěžování či zásahu i o užívání věci movité.⁵⁵

Čeho se tedy vlastně vlastník musel zdržet bylo příkladmo uvedeno ve větě druhé §127 o.z.. Již z věty první ale vyplývá, že se musel zdržet „*všeho*“ čímž by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, tedy všech jednání, ke kterým dochází při výkonu práv spojených s užíváním věci, a to jak konáním (činností), tak nekonáním (nečinností). Nečinnost však byla protiprávní jen tehdy, pokud splňovala podmínky věty první §127 o.z. (vlastník věci měl například zabránit, aby jeho zvířata nevníkala na sousední pozemek tím, že postaví plot, ořeže větve, která vrhá stín aj.). Zákon však žádnou povinnost konat neukládal, proto se dovodila z dikce první věty a z logické interpretace zákazu zdržet se všeho. U soudu bylo tak po rušiteli možno požadovat,

⁵³ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.149

⁵⁴ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.75

⁵⁵ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.142

aby se určitého rušení zdržel, přičemž bylo na jeho výběru, jak povinnost zdržet se tohoto chování splní.

O.z. obsahoval pojem obtěžování, který již současné znění opustilo. Obtěžováním se rozuměl zásah do práv druhého vlastníka, určité působení na jeho sféru vlastnického práva. Zpravidla šlo o působení na osobu vlastníka sousední nemovitosti jako konkrétní osoby, přičemž bylo nutné si položit otázku, zda tuto osobu bude třeba posuzovat jako obecný typ, nebo se na každou osobu zaměřit jako na speciální subjekt o specifických vlastnostech. Jedna část odborné literatury zaujala stanovisko zásadní objektivizace osoby souseda, druhá připouštěla možnost nahlížet na souseda i z jeho subjektivních vlastností, například o souseda, který trpí alergií na včelí jed, která může v některých případech po bodnutí včely způsobit i smrt. „*Je třeba sice v zásadě vycházet z průměrných vlastností osoby sousedovy, že však nelze se vyhnout ochraně se zřetelem k výjimečným vlastnostem sousedovým.*“⁵⁶ Dle tohoto pohledu proto bylo nutné vždy zkoumat nejen obecné vlastnosti souseda, ale také vždy i vlastnosti, které by mohly v dané situaci mít za následek jiný pohled na věc. Druhá teorie řešila tento případ odlišně a zastávala přísně objektivní pohled na míru přiměřenou poměrům, přičemž pokud by se jednalo o souseda trpícího těžkou alergií, odkazovala na ochranu jeho práv dle §417 o.z.^{57 58}

Obtěžování Milan Holub chápe jako „*vytvoření takové situace, která je nepříjemná, přináší nesnáze, nutí něco udělat, něčeho se zdržet, něco strpět, co by jinak nemuselo být, nebýt tohoto obtěžování.*“⁵⁹ V našem případě však mělo jít o obtěžování, které bylo v rozporu s právem. Tím se někdy z běžného obtěžování, které je po právu, při překročení míry přiměřeném poměrům, stalo obtěžování protiprávní.

Důležitá byla (což platí i dnes) v konkrétním případě reakce souseda na působení do jeho sféry vlastnických práv. Ne každý soused bude to samé jednání souseda považovat za obtěžování. Někteří sousedé mohou být úpěnliví, precitlivělí, závistiví a budou vytýkat i docela běžné věci, které z obecného hlediska nebudou brány za obtěžování. Proto je třeba v konkrétním případě hodnotit nejen vlastnosti obtěžovaného souseda, ale i vztahy mezi sousedy a hledat co nejvíce objektivizované řešení. V některých případech se může jednat o šikanu ze strany jednoho souseda. Je tedy vždy nutné vyšetřit a zjistit poměry, za kterých došlo, nebo stále dochází k obtěžování, hodnotit je vždy oboustranně, vyváženě a objektivně.

⁵⁶ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.105

⁵⁷ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.82

⁵⁸ srov. s SPÁČIL, Jirí. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.151

⁵⁹ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.105

Na základě takto zjištěných skutečností bylo lze dospět k závěru, zda došlo k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Není jednotný zavedený postup hodnocení a jednotné hledisko pro posouzení toho, co lze za obtěžování nad míru přiměřenou poměrům posoudit a co nikoli. Zásah, jako obtěžování, může být jak úkon dokončený, tedy jednorázový, tak nedokončený, tedy stále trvající.

Výše byla uvedena potřeba jednotlivé případy hodnotit z pohledu dobrých mravů, při dodržení vzájemnosti v sousedských vztazích. Při takto uskutečněném posouzení sousedských vztahů by se mělo dojít k řešení, které se považuje za spravedlivé, což se pokusím osvětlit uvedením judikatury. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu (R 50/85, s.237, odst.4), „*i když žalovaný s traktorem zajížděl až na okraj cesty sousedící s dvorem žalobce a nahnul do dvora část zeminy, nejde o takový zásah, který by překročil míru přiměřenou poměrům*“. V jiném případě šlo o návrh, aby žalovaný byl uznán povinným přemístit sušák na prádlo, protože prý při větrném počasí voda z prádla padá na žalobcův pozemek a porosty na pozemku, které poškozují. Ani zde nešlo podle soudu o překročení výše uvedené míry (R 37/85, s.147, odst. 2).

Výše jsem vyložil první obecnou část věty první §127 o.z. Druhá část upravovala „vážné ohrožení výkonu práv“. Co se týče termínu „ohrožení“, bylo možno využít svépomoci, dle ustanovení §6 o.z. V tomto případě šlo o povolenou svépomoc, která měla ochranný charakter proti neoprávněným zásahům, který musel teprve bezprostředně hrozit. Použití svépomoci muselo být taktéž přiměřené poměrům. Pokud již k zásahu došlo, nebo zásah nehrozil bezprostředně, nešlo již svépomoci použít.

Pokud již došlo k zásahu, a tento dále trval a hrozila škoda, bylo nutné použít §418 odst. 2 o.z., který upravoval nutnou obranu proti zabránění vzniku škody. Nutná obrana je opět dovolená, pokud nepřekročí přiměřenou míru poměrům, a to vzhledem k povaze a nebezpečnosti útoku. To však neznamená, že sebeobrana musela být uskutečňována stejnou mírou síly, jako samotný útok. I nutná sebeobrana, která je upravena v trestním zákoníku, je vykládána v tom smyslu, že musí být tak razantní, aby byla schopná útok odvrátit, tedy může být zpravidla provedena silnějším způsobem, než samotný útok. Jelikož trestní právo chrání nejdůležitější hodnoty, jako je lidský život či lidské zdraví, povoluje větší míru překročení přiměřenosti, než zákoník občanský, a to tím, že nutná obrana nesmí být „*zcela zjevně nepřiměřená*“.⁶⁰ V občanském právu nesměla být zřejmě nepřiměřená, což znamená, že napadený subjekt mohl způsobit větší škodu, než která by vznikla nebo hrozila odvráceným

⁶⁰ srov. s NOVOTNÝ, Oto a kol. *Trestní právo hmotné – I. Obecná část*, 4. přeprac. vyd. Praha: Aspi Publishing, 2003

zásahem. Podobně, jako v trestním právu platilo a platí i nadále dle NOZ, že pokračování již odvráceného nebezpečí může být příčinou toho, že z obránce se stane útočník.

Přiměřenost se vyžadovala i v §417 odst. 1 o.z., ve kterém se přímo ukládala povinnost tomu, komu škoda hrozí, aby se ji pokusil odvrátit, je-li to v jeho silách. Nesplnění této povinnosti by pak mělo zajisté vliv na nárok na náhradu škody, či výši náhrady škody. V §417 odst. 2 o.z. bylo upraveno právo vážně ohroženého obrátit se na soud.

Z hlediska ohrožení byla pro sousedská práva nejdůležitější základní úprava zakotvená v již výše uvedeném §127 odst. 1 o.z., a to větě první. Důležité bylo si pro jasnou interpretaci tohoto ustanovení vyjasnit, co se má na mysli slovním spojením „*vážné ohrožení*“, když se muselo zásadně vycházet z konkrétní situace. Termín „*vážné*“ mohl být také, jako „*míra přiměřená poměrům*“ posuzován různými subjekty odlišně.

K oběma těmto pojmům zaujal Nejvyšší soud následující stanovisko (viz R 3/88 s. 8 a 9): „*přiměřenost zásahu do vlastnického práva právě tak jako vážné ohrožení výkonu práva ve smyslu §127 odst. 1 o.z. se musí, se zřetelem ke všem okolnostem případu, hodnotit zásadně z objektivních hledisek. Nelze ovšem vyloučit přihlédnutí i k okolnostem tkvícím v osobě nebo poměrech toho vlastníka, který se domáhá ochrany. Může však jít jen o takové okolnosti, které svou závažností tento ohled vyžadují, přičemž nutno zvláště pečlivě dbát o to, aby ten, kdo se jich dovolává, sám nejednal v rozporu s dobrými mravy a nevyžadoval ohledy neúměrné okolnostem konkrétního případu a zabránit jakékoli snaze neb možnosti jich zneužít. Pokud jde o pojmy „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práv“ není na místě se spokojit se subjektivním stanoviskem žalobců a je třeba provádět zjištění vedoucí k objektivnímu výkladu uvedených pojmů (znalecké posudky, zprávy okresních hygienických stanic, svědecké výpovědi, místní ohledání, apod.)“*

Vážným ohrožením je „*něco více než normální, běžné ohrožovací riziko*“.⁶¹ Bude to zpravidla ohrožení, které bude útočit na fundamentální prvky vlastnických práv, které za dané situace a s ohledem na okolnosti případu nebude možno posuzovat jako ohrožení běžné, které je nad míru přiměřenou poměrům.

3.1.3. Zvláštní úprava §127 odst. 1 o.z.

Zvláštní část odstavce 1 §127 o.z. byla upravena ve větě druhé tohoto odstavce. I toto ustanovení se dalo rozdělit do několika částí.

⁶¹ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.109

Tak předně šlo o část, ve které se jednalo o ohrožení sousedovy nemovitosti, totiž že vlastník nemovitosti zejména nesměl ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku.

Druhou kategorií byla problematika běžně nazývaná jako „imise“. Jednalo se o příkladné vymezení jednotlivých druhů omezujících zásahů souseda, i když by se na první pohled mohlo zdát, že výraz „zejména“ se vztahuje pouze na zákaz ohrozit sousedovu nemovitost. Tyto jednotlivé druhy omezení, či obtěžování práv sousedových, se souhrnně nazývají imise, což bylo zejména „*obtěžování sousedů hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi*“, přičemž toto obtěžování nesmělo být nad míru přiměřenou poměrům, čili se zde určité přiměřené obtěžování poměrům předpokládalo.

Třetí skupinu zde pak tvořila speciální kategorie vyčleněná z imisí, a to úprava vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek.

Čtvrtou skupinu pak tvořila, z mého pohledu nejzajímavější část sousedských práv, problematika podrostů a převisů.

3.1.4. Vztah obecné a speciální úpravy §127 odst. 1 o.z.

Vztah věty první (obecné části) a věty druhé (zvláštní části) byl takový, že obě tvořily jednu normu, první věta úpravu obecnou, která byla specifikována příkladným výčtem zvláštních případů ve větě druhé. V jednotlivých případech se vycházelo ze speciálních ustanovení věty druhé a podřazení skutkové podstaty pod normy tohoto speciálního ustanovení. Pokud takovéto řešení nebylo možné, použilo se úpravy obecné, tedy věty první. V situaci, kdy o speciální ustanovení nešlo vůbec, nezbyvalo nic jiného, než použít obecného ustanovení samostatně.

Jako příklad poslouží jarní pálení trávy (vedle nebezpečí způsobení většího požáru je tu i možnost přeskočení ohně na trávu souseda, popř. ohrožení keřů a stromů, tak i o obtěžování kouřem ze zapálené trávy). Další kategorií byl případ chování včel (NOZ na ně již pamatuje výslovně). Včely, jako specifický druh hmyzu, nelze zařadit pod pojem „chovaná zvířata“, uvedený ve větě druhé. Proto se tento případ musel řešit dle věty první. Zde pak přicházela v úvahu otázka, zda by se použilo ustanovení o ochraně poskytnuté sousedu pojmem „obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům“, či pojmem „vázně ohrožovat výkon jeho práv“. V tomto případě bylo důležité, jak by včely obtěžovaly souseda. Obecně

lze říci, že by se jednalo o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, ale v konkrétním případě, právě s ohledem na speciální subjekt souseda, bylo třeba posuzovat, zda nedochází k vážnému ohrožení jeho práv. Pokud by tedy například soused umístil včelí úly k plotu sousedního pozemku, a včely velmi často, celý den, létaly nad krbovým koutem, který měl soused zřízen za uvedeným plotem, jednalo by se o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Pokud by zde však byly další zvláštní okolnosti, kterou by mohla být například těžká alergie souseda na včelí jed, šlo by již o vážné ohrožení jeho práva užívat nerušeně svou nemovitost. V případě, že toto obtěžování nebylo nad z objektivního hlediska stanovenou míru přiměřenou poměrům, mohl se soused alergik domáhat ochrany dle §417 o.z.^{62,63} Některé názory v judikaturách se však klonily i k tomu názoru, že i tuto situaci lze posoudit dle §127 o.z. a že v některých specifických případech lze s ohledem na osobu souseda považovat za imisi i něco, co by jí jinak nebylo (srov. s R 3/1988).

Specifickou problematikou je roj včel. Každý roj má zpravidla svého vlastníka. Je zde určitý souhrn povinností souseda, pokud se roj usadí na jeho pozemku. Vlastník tohoto pozemku se musel zdržet všeho, čímž by roji uškodil, či ohrozil výkon práv oprávněného vlastníka. Nesměl se roje zmocnit, či si jej přivlastnit.

Některé literatury vylučovaly vůči roji včel použít svépomoci.⁶⁴ Dle mého názoru nelze svépomoc za této situace vyloučit, a to v případě, kdy roj včel vážně a bezprostředně ohrozí výkon práv sousedových. Zvažovat zde zajisté lze i možnost jednání v nutné obraně či krajní nouzi.

Pokud se k nalezenému roji nikdo nehlásil, byl vlastník pozemku povinen ohlásit roj jako věc nalezenou dle §135 odst.1 o.z. Předpokládalo se právo vlastníka roje včel vstupu na pozemek vlastníka pozemku, na kterém se roj usadil. Na tomto místě je třeba připomenout

⁶² srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.82

⁶³ rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp. zn. 19 Co 740/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/1999: Dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ uložit včelaři (vlastníku včelstev), aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vybudovat překážku, vzdát se chovu).

...

Zároveň lze shrnout, že u nadměrné koncentrace včelstev v sousedství může dojít k obtěžování vlastníků okolních pozemků a staveb včelami nad míru přiměřenou poměrům. V takovém případě může soud uložit včelaři, aby se zdržel přesně vymezeného rušení při chovu včel a konkrétní opatření je již na žalovaném včelaři. V případě vážného ohrožení, které nelze zcela vyloučit např. u alergiků, není vyloučeno použití ustanovení § 417 odst. 2 ObčZ, podle něhož lze uložit povinnost něco konat nebo odstranit věc, lze-li to považovat za opatření vhodné a přiměřené k odvrácení hrozící vážné škody (lze i kumulovat zdravotní nárok s opatřením k odvrácení škody). Bude se však jednat o případy velice řídké s odpovědnou kvalifikací vážného ohrožení. Při rozhodování o těchto nárocích se soud zpravidla nevyhne provedení důkazu znaleckým posudkem z oboru včelařství (při kvalifikaci nadměrného obtěžování), a to zejména tehdy, je-li v okolí více chovatelů včel (blíže viz Bičovský, Holub: *Nová sousedská práva*, Praha 1990).

⁶⁴ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.163

znění nového občanského zákoníku, který otázku včelstva řeší podrobnou úpravou, která bude vyložena dále v textu této práce. Ten striktně rozlišuje mezi pojmy „včela“ a „roj včel“.

Dalším možným případem použití obecné úpravy §127 odst.1, bylo např. obtěžování zalétáváním míčů. V literaturách bývá často uváděn případ, kdy soused fotbalového hřiště byl obtěžován tím, že na jeho pozemek často zalétávaly míče.⁶⁵ Odpovědným subjektem tu byla organizace, která hřiště obhospodařovala. Soud by zde uložil, pokud by bylo bezpečně prokázáno, že zalétávání míčů je nad míru přiměřenou poměrům, aby se organizace zdržela obtěžování souseda zalétáváním míčů, přičemž by opět nespécifikoval, jak toho má tato organizace docílit.

Ohledně hmyzu a hlodavců se jednalo o obtěžování touto havětí pocházející z pozemku souseda, který zanedbal údržbu tohoto pozemku. Rozsáhlejší problematika se týkala holubů, a to holubů divokých, neboť co se týče holubů domácích, řadili se tito do kategorie zvířat chovaných. Toto obtěžování bylo spojeno zpravidla s účinky, které holubi způsobují (jejich trus ničí památky, pomníky, škodí zemědělství). „*Ten vlastník staveb, který nečiní náležitá opatření na svých stavbách k zábraně divokého množení holubů, si počíná v rozporu s dobrými mravy (§3 o.z.) při užívání majetku.*“⁶⁶ Největší obtíž, stejně jako u hlodavců a hmyzu, byl v důkazech, které by prokazovaly, že určitý holub, či hejno holubů pocházejí od určitého vlastníka pozemku. Pro obě výše uvedené kategorie pak platilo, že nebude nutné, aby šlo o bezprostřední sousedy, což ostatně samo o sobě vyplývá z povahy věci.

Jako dosti specifická situace se jeví obtěžování souseda šířením plevelů nebo rostlinných chorob. I v tomto případě se jednalo o zanedbání pozemku, či keřů a stromů na pozemku vzrostlých. Mohlo by se jednat jak o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, jež by se dala dokázat velmi těžko, tak i o vážné ohrožení výkonu sousedových práv, a to tím, že soused nečinil dostatečná a včasná opatření proti rozšíření chorob na jeho rostlinách lpících na sousedův pozemek.⁶⁷

Věci, které způsobují obtěžování, se mohou v čase měnit, a které dříve žádné obtěžování nezpůsobovaly, mohou postupem času začít souseda obtěžovat, znamenat tedy porušení sousedových práv. Typickým příkladem, uváděným snad ve všech literaturách, je

⁶⁵ srov. s SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.158

⁶⁶ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.113

⁶⁷ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy obč. zákoníku a správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*, 4. vyd., Praha: Linde Praha, 2006, s.164

případ s postupně vzrůstajícím stromem.⁶⁸ Vlastník pozemku zasadí na svém pozemku například malý smrček, který, ač na začátku nezpůsoboval sousedovi žádný stín, nyní sousedovi vrhá stín na velkou část jeho pozemku. Tento smrk však může mít pro souseda daleko vážnější ohrožení, než bude prve uvedené stínění nad míru přiměřenou poměrům. Smrk má kořeny rostoucí do stran, pod povrchem, v malé hloubce. Tyto kořeny mohou prorůst na sousedův pozemek, narušit mu izolaci základů domu, do kterého pak může pronikat vlhkost. V nejhrošším případě tyto kořeny způsobí takové narušení základů domu, že dojde ke zborcení domu. Vlastník sousedního pozemku by pak měl právo požadovat, aby se soused zdržel rušení prorůstáním kořenů do základů stavby. Nelze opomenout možnost vlastníka rušeného pozemku tyto kořeny odstranit a předejít tak škodám, které by mohly za dané situace hrozit.

V této situaci může dojít i k nebezpečí, že původně malý smrk vzroste do vysoké výše. Takovýto samostatně vzrostlý smrk je náchylný na vyvrácení ve velkém větru. Tento smrk bude blízko susedova stavení a bude hrozit, že se při tomto větru na stavení susedovo zřítí a způsobí na něm vážnou škodu. Zde se zajisté jedná o vážné ohrožení výkonu práv suseda a bylo zde nejhodnější použít §417 o.z.

Z časového hlediska je pak nejdůležitější, že i když dříve stav situace nevadil, a to po dlouhá léta, situace vadí nyní. O toto tvrzení se opírají teorie vylučující promlčení nároku na ochranu proti rušení výkonu vlastnických práv.⁶⁹

⁶⁸ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy obč. zákoníku a správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*, 4. vyd., Praha: Linde Praha, 2006, s.152

⁶⁹ srov. s SPÁČIL, Jirí. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.151

4. Imise v teorii a praxi soudní judikatury

I přes skutečnost, že od 1.1.2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, bude v této kapitole vyložena imisní problematika v praxi soudní judikatury k zákonu č.40/1964 Sb., neboť je zpravidla použitelná i k nové úpravě, která ještě není kvalifikovaně „prejudikována“. Obtěžování nad míru přiměřenou poměrům se dostalo souhrnnému označení „imise“. Imise pochází z latinského výrazu „immissio“, který lze volně přeložit slovy jako například „vhánění“, popřípadě „vpuštění“ nebo „vnikání“.⁷⁰ Již výše bylo naznačeno, že ne všechno imisím podobné chování, lze za imise považovat. Tak například soused může obtěžovat souseda určitým hlukem. Pro daný případ pak bude důležité se rozhodnout, zda toto obtěžování lze s ohledem na všechny faktory zdejších poměrů posoudit jako obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Imise je specifický zásah do sousedova práva nerušeně užívat nemovitosti. Na tomto místě je vhodné poukázat na stanovisko soudů, že u imise jde o úpravu kolize důsledků vyplývajících z výkonu dvou vlastnických práv. (např. R 65/72, s. 247 a 249).

Na rozdíl od starších úprav, se imise zásadně nevztahují pouze na bezprostřední sousedy, nýbrž i na sousedy vzdálenější, což vyplývá z povahy některých imisních kategorií, jakými jsou například obtěžování kouřem, prachem, pachem, aj., což je přímo použitelné i na hlavní téma této práce, kterým jsou imise privilegované, které nezřídka kdy mají širší teritoriální dosah.

Dle judikatury Nejvyššího soudu se rozeznávají imise, které jsou povinni si sousedé navzájem strpět, jelikož tyto nejsou nad míru přiměřenou poměrům a imise, které pak zásah do práv způsobují (R 50/85, s.237, odst.3). Může zde pak jít i o imise, které jsou působeny záměrně, jež se následně dříve posuzovaly jako šikanózní výkon vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy, když nově dle ustanovení §1013 NOZ jsou přímé imise výslovně zakázány. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu (R 37/85, s. 143, odst. 6 a 7) znamená každá imise, ať podstatná, či nepodstatná, zásah do práv sousedových. Ochrana se sousedovi poskytuje proti takovým zásahům jen tam, kde to překračuje míru přiměřenou poměrům, společensky únosné hranice dané dobrými mravy.

Ochrana se poskytuje zásadně proti imisím podstatným. „*Jedním z vodítek pro rozhodnutí, zda jde o podstatnou imisi, je zjištění, že v jejím důsledku klesla cena nemovitosti, na kterou se takto působí.*“⁷¹ Jen takový zásah je neoprávněný. „*Imise je jen důsledkem*

⁷⁰ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-
právnícká fakulta, Doplněk, s.20

⁷¹ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.149

takového užívání vlastní věci, které odpovídá jejímu obvyklému využití a které by nebylo, nebyť účinku na sousední pozemek anebo na jiné osoby než na vlastníka, z občanskoprávního hlediska protiprávní.“⁷²

Obtěžování se může dopustit včetně samotného vlastníka i kdokoli z vlastníkovy rodiny, domácnosti, popřípadě osoby, které na základě oprávněného užívacího práva užívají sousedův pozemek, či se souhlasem souseda po delší dobu užívají jeho nemovitost.

Imise mohou působit nejen na osoby, ale i na nemovitosti souseda (například vibrace, prach, popílek, tekuté odpady), jiné pouze na osoby (hluk, pach).

V některých případech je nutné pojmout osobu souseda jako zvláštní typ podmiňující jiné řešení pohledu na míru přiměřenou poměrům. Půjde nejen například o souseda trpícího těžkou alergií na včelí jed, ale i o souseda šikanovaného, bude se tedy muset přihlídnout i k aktuálnímu vztahu sousedů. Pokud by tedy došlo k takové modifikaci míry přiměřené poměrům, bude nutné v konkrétním případě třeba pečlivě dbát toho, aby ten, kdo se jich dovolává, sám nejednal v rozporu s dobrými mravy a nevyžadoval ohledy neúměrné okolnostem konkrétního případu, a zabránit snaze (nebo jen možnosti) o zneužití osobních vlastností proti sousedovi.⁷³ Odlišná teorie, jejímž zastáncem je například Milan Kindl, tuto modifikaci nepřipouští, vychází z přísné objektivní míry přiměřené poměrům.⁷⁴

V souvislosti s pojmem „nad míru přiměřenou poměrům“ je nutné podotknout, že se jedná úmyslně o pojem elastický, který má za úkol od sebe odlišit jednotlivé případy, vždy s ohledem na okolnosti způsobující obtěžování. Velký rozdíl v posuzování míry přiměřené poměrům je patrný například ve srovnání vesnického prostředí s městským prostředím. Jinak by se posuzovalo obtěžování souseda pachem z chovaných zvířat na vesnici, jinak v panelovém domě.

Výčet imisí uvedený v zákoně je příkladný. Mohli bychom totiž nalézt i mnoho dalších situací způsobujících obtěžování souseda neuvedených v zákoně (hmyz, holubi, aj.). V souvislosti s užíváním pozemku se užívá i jiný prostor, a to prostor, který je nad i pod pozemkem. Situací, kdy by mohlo dojít k průniku užívání nemovitosti do prostoru sousedova pozemku, by mohlo být například budování okapů nad sousedovým pozemkem, otvírání okna do prostoru nad sousedův pozemek, budování sklípků pod ním, zásahy do podzemních vod aj.

⁷² SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.149

⁷³ srov. HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.105

⁷⁴ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.82 a násl.

V souvislosti s užíváním prostoru nad i pod pozemkem zajisté souvisí i otázka výhledu přes sousedův pozemek. Pokud zde nebude tento výhled zajištěn určitým právem, např. věcným břemenem, nebude samotné omezení výhledu na krajinu zásahem do práv. Jiná situace však nastává, pokud by došlo k omezení přívodu světla, stínění, přívodu vzduchu, kde by takovéto omezení již jako zásah do práv mohlo být posuzováno. Tyto případy (kromě stínění) by se pak posuzovaly dle obecné úpravy imisí.

4.1.1. Jednotlivé imisní kategorie

Výše jsem se zabýval stíněním, a to ve spojitosti s růstem stromů a keřů. Stínění však může nastat i například v souvislosti s budovou na pozemku souseda. Co se týká oprávněných staveb, schválených stavebním úřadem, nebude zde myslitelné naříditi sousedovi, aby se zdržel stínění pozemku souseda. Soused má vždy nejen právo, ale i povinnost vyjádřit své námitky při stavebním řízení k zamýšlené stavbě na sousedním pozemku. Pokud by tak neučinil, stavba bude zajisté oprávněná a jeho pozdější námitky nebudou mít žádné právní účinky. Jiná situace nastává v případě staveb černých či neoprávněných. Nesmíme však opomíjet fakt, že i toto obtěžování musí být nad míru přiměřenou poměrům.⁷⁵

V souvislosti se stíněním byl spojen i růst stromů či keřů, vysazených na pozemku souseda, především při hranici jejich pozemků. Je zde velké dilema, čemu dát v dané situaci přednost, jestli právu souseda, aby se druhý zdržel vrhání stínu na jeho pozemek, kde má vybudovaný bazén či skleník, které jsou po velkou část dne ve stínu, nebo vlastnickému právu obtěžujícího souseda, a to nepokácet zdravý, plodící a urostlý strom, který rušení způsobuje. Odborná literatura uvádí, že zde nejde jen o stínění, ale i o takové faktory, jakými jsou například skutečnosti, že stromy rostoucí blízko pozemků souseda odebírají svými kořeny vláhu a živiny ze sousedního pozemku, někdy mohou kořeny dokonce i poškodit sousedovu budovu. „*Stínění od stromů musí posuzovat komplexně i s těmito vlivy rostoucího stromoví, i když jde o případ převisů a podrostů.*“⁷⁶

Podle mého názoru však pro daný případ postačí, pokud se toto obtěžování vrhání stínu bude jevit zjevně nepřiměřené poměrům (např. stínění sousedova malého pozemku v

⁷⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2001 sp.zn. 22 Cdo 2929/99 (elektronický informační systém Aspi, Aspi Publishing, s.r.o.): „zamítnutí žaloby bylo v případě, že žalobce se domáhal uložení povinnosti zdržet se zbudování stavby, a existenci této povinnosti dovozoval z tvrzení, odpovídajících § 127 odst. 1 ObčZ, v souladu s judikaturou, týkající se ochrany proti imisím (R 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek), podle níž lze jen žádat, aby se vlastník zdržel přesně vymezeného rušení. Samotné zřízení stavby není rušením vlastníků sousedních nemovitostí, tím mohou být jen účinky stavby (např. zastínění sousedních nemovitostí).“

⁷⁶ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.122

místě, kde má skleník). V konkrétním případě pak bude záležet i na jiných okolnostech, například na tom, zda spolu sousedí rozlehlé, či pouze malé pozemky. U malých zahrádek by zajisté bylo téměř jakékoli stínění posuzované z hlediska míry přiměřené poměrům nutně posouzeno jako tuto míru přiměřenou poměrům překračující. Jiný pohled na věc pak bude nutno spatřovat ve vlastnostech stromu, který stínění způsobuje. Pokud se bude jednat o starý planý strom, který je napaden chorobou, bude řešení jednoduché, strom se pokácí, na rozdíl od případu, kdy strom bude zdravý, plodný.

Co se týče pojmu „vibrace“ a „světlo“, které budou myslitelné i u privilegovaných imisí, jichž se tato práce týká především, lze uvést následující. V případě světla budeme mít na mysli nejenom světlo umělé, kterým by například soused oslňoval druhého souseda, (např. noční osvětlení přilehlé továrny) ale může jím být i světlo, které jeden soused prostřednictvím zrcadla, či jiného předmětu schopného odrážet paprsky slunce, oslňoval souseda nad míru přiměřenou poměrům. Zde stejně, jako u stínění bude nutné opět posoudit vztah mezi sousedy v celé komplexnosti, s ohledem na dobré mravy (např. skleník, ve kterém soused pěstuje květiny nebo okurky, které potřebují dostatek tepla ke svému řádnému vývinu, který bude oslňovat sousední pozemek takovým způsobem, že nebude možné pro uživatele sousedního pozemku dívat se směrem k sousednímu pozemku, a tím mu bude zároveň znemožňovat výhled do krajiny, která leží za sousedovým pozemkem). Bude těžké rozhodnout, jakému právu dáme přednost, zda právu souseda na nerušené užívání a svobodného rozhodování při užívání pozemku, či právu výhledu a právu domáhat se zdržení oslňování druhého souseda. Bude totiž velmi těžké dosáhnout toho, aby se soused sousedního pozemku zdržel oslňování sousedního pozemku, aniž by musel zrušit skleník takto světlo vrhající. Zakrytím skla materiálem, který světlo neodráží, by totiž většinou znamenalo také omezení přístupu světla pro rostliny, které tohoto světla potřebují ke svému zdárnému růstu.

Na problematiku umělého světla, které by vrhal soused na sousední pozemek, je dvojitý náhled. Kindl uvádí, že s ohledem na skutečnost, že umělé světlo způsobují většinou hmotné předměty, které lze snadno odstranit, nebyla by žaloba na zdržení se rušení vlastnického práva úspěšná.⁷⁷ Spáčil však zastává názor zcela odlišný.⁷⁸ U privilegovaných imisí, pokud nebylo lze spravedlivě požadovat po provozovateli, aby se vrhání světla zdržel, a osvětlení bude mít povahu v samotném povoleném provozu, se bude moci obtěžovaný vlastník domáhat náhrady škody, resp. finanční kompenzace.

⁷⁷ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.75

⁷⁸ srov. s SPÁČIL, Jirí. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.142

Vibrace mohou způsobovat především mechanické, či jiné strojem, když tato kategorie je opět jednou z kategorií, která se přímo dotýká i kategorie privilegovaných imisí. Tato problematika bude často spojena se soustavným obtěžováním souseda subjektem, který za účelem zisku, a zde je jedno, jestli půjde o fyzickou či právnickou osobu, provozuje určitou činnost, ke které používá stroje, které způsobují vibrace. V NOZ je tento stav vyřešen tím způsobem, že v případě úředně povolené činnosti je možné se domáhat pouze náhrady újmy, která působením vzniká postiženému sousedu, pokud nedochází k překročení povolených limitů, což bude podrobněji vyloženo v některé z následujících kapitol této práce.

Další imisní kategorií jsou „pachy“, které při překročení míry přiměřené poměrům mohou způsobit rušení sousedova práva. I tato kategorie může být spojena s úředně povolenou činností (např. přilehlý vepřín či kravín). Uživatelé pozemku mohou na něm zřídit různé odpadové žumpy, kompost, hnojiště. Z těchto hnojišť často vycházejí pachy, které mohou sousedovi vadit. U soudu se zase budeme moci domáhat pouze zdržení se takového zásahu případně, v případě privilegovaných imisí náhrady újmy, pokud produkce pachu nepřesáhne zvláštním předpisem či v povolení k provozu stanovenou mez.

Nepřípustný zásah mohou znamenat také „pevné a tekuté odpady“, které mohou být taktéž důsledkem provozu úředně povoleného závodu. Za tekuté odpady můžeme považovat i unikání močůvky ze zemědělských a jiných areálů, i odpadových vod z okapů.⁷⁹ Tyto odpady mohou způsobovat obtěžování pachem, nebo tím, že mohou přetékat na sousedův pozemek, mohou vyvolat znečištění podzemních vod, atd. Tekuté odpady by obtěžování nemusely způsobit, pokud nemají některé škodlivé vlastnosti. V některých ohledech však i samotná existence odpadů způsobuje zásah v podobě šíření hlodavců i hmyzu. Jindy u turistických oblastí, bude plně dostačovat, že tyto odpady budou vedle okrasných zahrad působit na okolí velmi neesteticky.

Nesmíme však zapomenout na skutečnost, že i tento zásah musí být nad míru přiměřenou místním poměrům, kdy bude zajisté jiný pohled na věc ve městě, jiný na vesnici. Nelze přehlédnout i tu skutečnost, že do kategorie tekutých odpadů judikatura řadí i vodu vtékající na sousedův pozemek ze sousedního pozemku. Zde bude opět záviset posouzení míry přiměřené poměrům na konkrétní situaci a povaze daného pozemku z objektivního hlediska.⁸⁰

⁷⁹ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.124

⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.6.1999, sp.zn. 2Cdon 1886/97 (elektronický informační systém Aspi, Aspi Publishing, s.r.o.), (obtěžování „tekutými odpady“): *Působení vody na zdivo vodního mlýna, který byl pro*

Další imisní kategorií je „hluk“, který se nezdá kdy bude objevovat i u kategorie privilegovaných imisí. V této spojitosti literatura uvádí časté a hlučné přehrávání pomocí rozhlasových či jiných zařízení.⁸¹ Zde nemusí jít nutně o nadměrně hlučné přehrávání muziky, které by bylo v rozporu s normami upravujícími přípustnou míru decibelů. V případě sousedských práv půjde hlavně o případy, že soused tím, že má puštěný rozhlas, či jiný nosič zvukového záznamu, nutí souseda, aby proti své vůli poslouchal něco, co vlastně ani slyšet nechce a ruší výkon jeho práv, ruší jeho klid. Vznik hluku nemusí být však spojen pouze s rozhlasovými zařízeními, ale mohou jej vydávat i jiné mechanismy (okružní pila, hluk myčky na auta aj.). Dle judikatury Nejvyššího soudu může svědčit aktivní legitimace i obci, jakožto veřejnoprávní korporaci tvořené obyvateli obce, kteří jsou způsobilí tyto imise vnímat.⁸²

Další imise, jako šíření prachu, popílku, kouře, plynů a par. Tyto imise jsou zvláštní tím, že ač nemůžeme vyloučit takovéto obtěžování ze strany běžného souseda, týkají se především obtěžování velkých závodů, které tyto imise způsobují při výkonu své podnikatelské činnosti (např. elektrárny, betonárky, pískárny, cementárny, aj.), tedy opět problematiky privilegovaných imisí, na které je tato práce zaměřena. Tyto organizace mohou vyvíjet činnost na základě povolení orgánu státní správy. Proto jsou soudy při posuzování určitého případu vázány tímto rozhodnutím orgánu státní správy, pokud nebude zrušeno ve správním soudnictví, a to na základě §135 odst. 1,2 občanského soudního řádu (dále jen o.s.ř.). Proto i v případě, kdy posoudí zásah jako nad míru přiměřenou poměrům, nemůže takovou činnost zakázat, pouze určit náhradu újmy obtěžovanému vlastníku, pokud produkce imisí bude v mezích povolovacího rozhodnutí.

Demonstrativní povaha výčtu imisních kategorií provedený v zákoně připouští i další imisní kategorie. Jednou z těchto kategorií může být například obtěžování pohledem, což je velmi častá imisní kategorie ve vztazích mezi dvěma sousedy. Jedná se o situace, kdy si stěžuje jeden ze sousedů, že si druhý soused vyboural okno v domě právě v takovém rozsahu, že má přímý výhled na sousedův pozemek, v horší situaci na jeho část, kde se nachází relaxační prostředí s bazénem, ještě hůře v případě přímého výhledu do sousedovy ložnice. Pro názornost zde uvádím aktuální judikaturu Nejvyššího soudu, která se dle mého názoru

takové působení určen, je třeba posuzovat jinak než působení vody na jinou budovu; takové působení by bylo možno označit za obtěžování (imisi) jen v případě, že by přesahovalo míru u vodních mlýnů obvyklou.

⁸¹ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.20

⁸² Rozsudku Nejvyššího soudu, 2 Cdon 330/1997 (elektronický informační systém Aspi, Aspi Publishing, s.r.o.), (hluk, spojený s vibracemi, a zároveň je zaměřeno na aktivní legitimaci Obce, jako právnické osoby.): *Obec, jako vlastník sousední nemovitosti, je oprávněna domáhat se podle ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. i ochrany před obtěžováním hlukem (popř. vibracemi).*

nepochopitelně staví na stranu souseda, který pohledem obtěžuje, avšak je třeba připomenout, že takový zásah za určitých podmínek přípouští.⁸³

4.1.2. Další obecná úprava imisí

Na úvod této kapitoly je třeba si ještě jednou vyjasnit, kdo odpovídá za konkrétní rušení. Obecně se má za to, že vlastník je odpovědný za imise bez ohledu na to, zda je učinil sám či někdo jiný. Někdo jiný by mohl být například člen jeho rodiny nebo osoba užívající nemovitost na základě vlastnickovy vůle. Odpovídá bez ohledu na úmysl a zavinění, což neplatí tam, kde mu bylo odňato právo užívání věci zákonem anebo kde byl nahrazen jiným subjektem, přičemž pak neodpovídá vůbec. Z této odpovědnosti budou zajisté existovat i určité výjimky, např. pokud bude nemovitost pronajímat, nebude odpovídat za to, že nájemce si bude v zimním období topit v kamnech plastovými lahvemi, či gumovými zbytky.

Co se týče promlčení ohledně nároku bránit se proti imisím, lze opět v literatuře narazit na odlišné názory. Dle jedné skupiny lze nárok na obranu proti obtěžování promlčet v obecné lhůtě tří let. Promlčecí doba zde bude patrně probíhat od skončení samotného rušení, či při jednotlivém zásahu uskutečněním tohoto zásahu.⁸⁴ Dle druhé skupiny odborníků je toto promlčení již ze samotné podstaty problematiky vyloučeno.⁸⁵ Ohledně vydržení lze uvést, že dle judikatury soudů z let minulých, právo na trpění imisí nebylo možno vydržet, protože ani

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12.12.2000, sp.zn. 22 Cdo 1629/99 (elektronický informační systém Aspi, Aspi Publishing, s.r.o.), (imateriální imise, pohled): „*Těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je imisí proti které právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.*“

Z textu zákona lze dovodit, že právně významné mohou být i tzv. imateriální imise (srovnej obrat "se musí zdržet všeho, čím by obtěžoval jiného"), tedy imisí může být za určitých okolností i obtěžování pohledem. Za imisí však nelze považovat samotnou možnost nahlížet do oken v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisí, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.

⁸⁴ srov.s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.126

⁸⁵ srov. s SPÁČIL, Jirí. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.151 a násled.

samo vydržení nebylo v zákoníku upraveno, a že v zásadě „nelze z dlouhodobého trpění imisí vyvozovat povinnost, aby bylo trpěno dále, jestliže jsou výhody vyplývající z toho na jedné straně neúměrné nevýhodám vyplývajícím na straně druhé, zejména došlo-li ke změně poměrů“ (R 65/72, s.247, 249). Dle Spáčila třeba celou situaci ohledně vydržení posuzovat dle ustanovení o vydržení.⁸⁶ Vydržení tedy bude na základě dnešní úpravy v určitých situacích možné.

U privilegovaných imisí si však dokáží představit, že judikatura bude s odkazem na zahraniční judikaturu, např. rakouskou, zastávat názor o promlčitelnosti možnosti uplatnění nároku vůči privilegovaným imisím, o čemž bude hovořeno dále v kapitole věnované rakouské úpravě.

Co se týče výkonu rozhodnutí, uložení povinnosti zdržet se by bylo možné vymáhat pouze ukládáním pokut povinnému, dle §351 odst. 1 o.s.ř. Dle §350 o.s.ř. může za povinného výkon jeho povinnosti provést někdo jiný. V případě imisí to však není myslitelné, zdržet se obtěžování může pouze ten, kdo obtěžuje, nikdo jiný to za něj udělat nemůže.

Otázka, která se nabízí na konec, je, zda přechází pasivní legitimace na právní nástupce žalovaného, na kterém bylo požadováno určité zdržení nějakého obtěžování. I když se totiž nástupce činu rušení nedopustil, mohl by mít v úmyslu pokračovat ve výkonu činnosti stejným způsobem jako žalovaný (jeho předchůdce).

⁸⁶ srov. s SPÁČIL, Jirí. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.151 a násl.

5. Úprava sousedských práv v novém občanskoprávním kodexu

5.1. Úvod

Aktuálním tématem posledních několika let byl na poli legislativních procesů návrh nového občanskoprávního kodexu, který ovlivňuje dosud zažité tradice obsažené v právní úpravě občanského práva. Velkou změnou je odstranění roztržitosti úpravy soukromého práva, které bylo upraveno tzv. „komplexními úpravami“, což znamená zřejmou snahu o unifikaci soukromého práva, kterou bude upravovat téměř ucelený občanskoprávní kodex. Ten by měl vyřešit nežádoucí bypartytu představovanou občanským a obchodním zákoníkem, platnými do 31.12.2013.

„Návrh sleduje obnovit pojetí občanského zákoníku jako obecného kodexu. Cíl je v restituci obecného kodexu soukromého práva a vytvoření podmínek pro rozchod s přežívající tradicí totalitního právního myšlení udržujícího existenci "samostatných" a "komplexních" zákonných úprav na soukromoprávním poli a generujících jejich další vznikání a rozvoj. Tyto přístupy soukromé právo jako celek destabilizují, chaotizují a ve svém synergickém efektu oslabují a popírají jeho funkce.

*Navrhuje se obnovení občanského zákoníku jako kodexu soukromého práva.*⁸⁷

Formulacemi jednotlivých norem je patrný návrat ke starým a rozmanitým pojmům, úprava není tak obecná, jak tomu bylo u předchozí právní úpravy, projevila se zde snaha postihnout konkrétní specifické situace, které mohou v občanskoprávním životě nastat, což se promítlo i do úpravy sousedských práv. Schematičnost starého o.z. vychází ze socialistického myšlení založeném na jednoduchém materialismu. *„Jednoduchý materialismus jako základní myšlenkové hledisko, pod jehož zorným úhlem byl občanský zákoník koncipován, vede také na jedné straně k celkovému schematismu právní úpravy, na druhé straně vyvolává scholasticky komplikované konstrukce, znesnadňující praktický život.*⁸⁸

Nová úprava účinná od 1.1.2014, (zákon č. 89/2012 SB., občanský zákoník, dále jen „NOZ“) se naopak vrací k ideje dualismu práva soukromého a veřejného a přiklání se k evropským kontinentálním konvencím, a to úpravou, která navazuje na tuzemské právní

⁸⁷ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.550

⁸⁸ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.544

tradice, jak se vyvíjely od roku 1948 a standardy států, jejichž právní řády náležejí do oblasti kontinentálního práva.⁸⁹

Celkové ideové pojetí návrhu občanského zákoníku se koncepčně rozchází s koncepcí vytvořenou totalitním státem, navazuje na filosofické zázemí kontinentálních i národních tradic a usiluje o "uskutečňování ideálů evropanství"⁹⁰

I sám návrh tohoto občanskoprávního kodexu se měnil, což je typickým znakem legislativního procesu. Níže v textu se pokusím nastínit nejen původní návrh, ale i jeho změny v rámci legislativního procesu a konečné schválené paragrafové znění nového občanskoprávního kodexu týkajícího se sousedských práv. Ten byl schválen dne 3.2.2012, rozeslán 22.3.2012 a jeho účinnost nastala 1.1.2014. Uveřejněn byl pak ve sbírce zákonů č. 33/2012 na str. 1026.

5.2. Některé zásadní změny občanskoprávní úpravy dotýkající se sousedských práv

NOZ obsahuje mnoho ustanovení, která jsou ve srovnání s ustanoveními současné právní úpravy zcela odlišná, a někdy se jedná dokonce o protipól ustanovení současné právní úpravy. NOZ předně upouští jako od základního principu občanského práva principu rovnosti osob a přiklání se k jako stěžejnímu principu k principu autonomie vůle stran. Při odkazech na jednotlivá ustanovení bude použita komentářová verze s důvodovou zprávou, neboť ta vystihuje záměry a cíle navrhované a později již, byť v některých případech pozměněné podobě, schválené úpravy.

Nově je formulována úprava věcí, když věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k její potřebě. Věcí v právním smyslu již není zvíře.⁹¹ Rozdělení věcí pak počítá i s rozdělením na věci hmotné a nehmotné.⁹² Tomu odpovídá i úprava vlastnického práva, když vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné jsou předmětem vlastnického práva.⁹³

⁸⁹ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.548

⁹⁰ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.552

⁹¹ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.647

⁹² srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, strana 650

⁹³ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.173

NOZ se vrací např. k zásadě vycházející z římského práva, *superficies solo cedit*⁹⁴, když vlastník stavby a pozemku by neměl být do budoucna odlišným. Tato úprava však ve svém důsledku znamená jinou úpravu věcí nemovitých, když za věc nemovitou se pokládají pozemky, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti a práva, jež zákon za nemovitosti prohlásí. Samostatnou nemovitostí by pak byla ale i podzemní stavba se samostatným účelovým určením. Nemovitostí je také byt nebo nebytový prostor, stanoví-li tak zvláštní zákon. Veškeré další věci jsou bez ohledu na jejich podstatu věcmi movitými.⁹⁵ Dnešní stavby spojené se zemí pevným základem tak už samostatnou nemovitostí zpravidla nejsou, jsou totiž součástí pozemku, se kterým jsou spojené pevným základem (viz přechodná ustanovení zákona, kdy se počítá i s rozdílností vlastníka stavby a pozemku, kde není shodný vlastník, ke splnutí nedojde).

Úprava se vrací i k teorii prostorového pozemku, když součástí pozemku je prostor nad a pod pozemkem. Z tohoto pravidla pak stanoví výjimky, které jsou z pohledu sousedských práv velmi důležité. Tak například, podzemní stavba zřízená jako součást určitého pozemku, je součástí tohoto pozemku i když zasahuje také pod jiný pozemek.⁹⁶ Součástí pozemku je i nadále rostlinstvo na něm vzešlé.

Větší pozornosti, než je tomu v současné právní úpravě, se dostalo úpravě držby. Opouští se úprava držby věci a práva, když nadále je možné držet právo. Každý kdo drží věc, drží zároveň i právo, a to právo vlastnické. Vlastní úprava je pak věnována právě držbě vlastnického práva. Druhou kategorií představuje držba jiných práv. I nadále je rozlišována držba oprávněná a neoprávněná. Ochrana držby je upravena tak, že držbu není nikdo oprávněn rušit a kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby rušení bylo zakázáno a vše uvedeno v předešlý stav.⁹⁷

Návrh zákona počítá s konkrétnější úpravou věcných břemen, když do občanského práva se vrací pojem služebností.

⁹⁴ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.651

⁹⁵ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.89

⁹⁶ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.90

⁹⁷ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.172

5.3. Vlastnické právo v úpravě nového občanskoprávního kodexu

Již výše bylo vyloženo, že v navrhované úpravě se vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné považuje za předmět vlastnického práva, po úpravě návrhu zákona, vlastnictvím. V §891 konsolidovaného znění návrhu zákona bylo stanoveno vymezení vlastnického práva, totiž že „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích zákona podle své vůle volně nakládat, zvláště je držet, užívat a požívat a jiné osoby z toho vyloučit. Výkonem vlastnického práva nesmí vlastník rušit práva jiných, zejména nesmí takové činy, jejichž určujícím účelem je poškození nebo obtěžování jiných.*“⁹⁸ Toto znění bylo drobně terminologicky pozměněno, a v podobě Vládního návrhu, byla úprava obecného vymezení vlastnického práva upravena nejprve v ustanovení §951 následovně: „*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 takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“⁹⁹ Shodné znění nakonec bylo schváleno, byť pod ustanovením §1012. Z novějšího znění je zřejmé, že se připomínkové znění ubralo cestou zjednodušení navrhované úpravy a k zavedení výrazů, které mají blíže k jazyku laickému, což je zajisté přínosem, když úprava občanského práva má sloužit především k úpravě vztahů mezi občany, kteří nejsou většinou právníky vzděláni. Druhá věta tohoto ustanovení defacto nahrazuje obsahově první větu původního ustanovení § 127 o.z., a to co do vážného ohrožení práva jiného vlastníka.

NOZ přísně rozlišuje mezi pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“, což předchozí právní úprava nečinila. Termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, když tímto předmětem je právě „vlastnictví“, resp. *souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.*¹⁰⁰ Navrhovaná úprava se odchyluje od pojetí vlastnického práva v § 123 o.z., když tato úprava vycházela ze socialistického modelu úpravy osobního vlastnictví, kde byly zvoleny příliš obecné formulace. Důvodová zpráva k NOZ se pak kriticky zaměřuje na tuto úpravu z hlediska oddělení pozitivního a negativního vymezení vlastnického práva, což je na újmu chápání jednotnosti vlastnictví. Dále kritizuje o.z. pro jeho dílčí taxativní výčet atributů vlastnictví, což odporuje jednotnosti, elasticitě a úplnosti vlastnického práva, neboť tento výčet je

⁹⁸ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY. *Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá)*, Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, s.371

⁹⁹ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.174

¹⁰⁰ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.773

s ohledem na skutečný stav věci nedostatečný. NOZ se proto vyhýbá jakékoliv definici vlastnického práva. Ustanovení §1012 NOZ je pak zároveň i generální klauzulí omezení vlastnického práva.

Jednotné pojetí vlastnického práva je zvýrazněno v ustanovení §1012 NOZ tím, že je zde obsažena pozitivní stránka vlastnického práva, která je zastoupena právem vlastníka s věcí nakládat zpravidla kterýmkoli způsobem podle libosti. Negativní stránka je zastoupena právem vlastníka zabránit zpravidla každému jinému, aby jeho věc neužíval nebo na ni jinak působil.¹⁰¹ Vlastník tedy může se svým vlastnictvím volně nakládat, může na svoji věc působit či nepůsobit a jiného z působení na svoji věc vyloučit. Vlastnické právo totiž v žádném případě nezanikne, pozbude-li vlastník práva věc užívat, držet, požívat či jiné další ze svých dílčích oprávnění, protože k zániku vlastnického práva může dojít jen z některého ze zákonných důvodů, čímž je dána jeho trvalost.¹⁰²

Oproti dřívější úpravě vychází NOZ z klasické triády vlastnického práva, a to z *ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius abutendi*, jak ji tvořilo římské právo, když tato dílčí práva charakteristická pro právo vlastnické jsou vyložena nikoliv taxativně, nýbrž po připomínkovém řízení ani příkladmo. Z této klasické triády dílčích práv vlastníka byla v původní osnově výslovně uvedena první dvě, právo věc držet a právo věc užívat a požívat. *Ius abutendi*, tedy právo působit na věc, měnit ji, zničit, nebylo zvlášť zmiňováno, přičemž jakási zmínka o něm je v §1075 NOZ. V současném znění byla však opuštěna výslovná publikace i shora uvedených dílčích práv vlastníka, když navržené ustanovení ani nezmiňuje výslovně, že se vlastnická práva vztahují jak k podstatě (substanci), tak plodům a užitkům předmětu vlastnictví. Toto rozlišení by bylo účelné, pokud by se osnova vracela k institutu děleného vlastnictví, což se však nezamýšlí.¹⁰³

Ochrana vlastnického práva z obecného hlediska je pak upravena v §§1040 až 1044 NOZ, když ustanovení §1040 upravuje část ustanovení §126 o.z. odst. 1, a to právo vlastníka na vydání věci od osoby, která mu jej neprávem zadržuje žalobou reivindikační. Ustanovení §1042 NOZ naopak upravuje druhou část §126 odst.1, a to právo vlastníka domáhat se ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnictví zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Následně byla v ustanovení §981 návrhu upravena i ochrana oprávněné držby (tzv. domnělá držba), jako ochrana domnělého vlastníka. Ve schváleném znění však

¹⁰¹ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 774

¹⁰² *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 775

¹⁰³ *srov. s* tamtéž

došlo ke změně znění tohoto ustanovení o rozšíření ochrany domnělého vlastníka na dvě ustanovení, a to ustanovení §1043 a §1044. Posouzení změn navrhovaného znění a znění schváleného však přesahuje rozsah této práce, proto mu nebude věnována bližší pozornost.

5.4. Sousedská práva v nové právní úpravě

Výše byly rozebrány některé odchylky nové právní úpravy od předchozí úpravy u práv, která se svým způsobem mohou vztahovat i na sousedská práva, ale nejsou spojena pouze s těmito právy. Jinou kategorií představuje úprava směřovaná a zamýšlená čistě na sousedská práva, jak je tomu v případě ustanovení § 127 o.z. K těmto právům se vztahují ustanovení §§1013-1036 NOZ. Nejvíce se úpravě ochrany sousedských práv provedených v ustanovení §127 o.z. podobají ustanovení §§1013–1023 NOZ, která upravují omezení vlastnických práv. Z nové úpravy je pak patrná důslednější a konkrétnější úprava sousedských práv, než tomu bylo dříve v jediném ustanovení §127 o.z. a dokonce jakési zpřísnění podmínek pro uplatnění obrany proti obtěžování imisemi ze strany souseda a zavedení speciální kategorie tzv. „privilegovaných imisí“. Dalšími dvěma oddíly jsou ustanovení upravující práva rozhrady (§§1024-1028) a nezbytné cesty (§§1029-1036), kterým v této práci nebude věnována bližší pozornost.

5.4.1. Omezení vlastnického práva

Největší pozornost si dovoluji věnovat s ohledem na téma práce ustanovením upravujícím omezení vlastnického práva, neboť ustanovení §§1013 až 1023 NOZ představují konkrétní, podrobnější a nově rozpracovanou úpravu provedenou dříve v ustanovení §127 o.z., které bylo do 31.12.2013 jedinou čistou úpravou sousedských práv a představovalo tak značně užší pojetí sousedských práv, než tomu bylo v letech minulých, přesněji na počátku 20 století a nově v NOZ. Najdeme zde jak speciální úpravu imisí, tak i podrostů, vstupu na sousední pozemek a další práva dříve neupravená či upravená pouze zjednodušeně v ustanovení §127 o.z., které však synkreticky směřovalo různé normativní konstrukce ve spletení úpravy imisí a sousedského práva ve vlastním slova smyslu.¹⁰⁴ Pro ilustraci si dovoluji znění základních ustanovení recipovat do rigorózní práce, neboť jejich přesné znění je pro posouzení rozdílů oproti úpravě stávající dosti důležité.

¹⁰⁴ *srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 776*

V ustanovení §952 návrhu bylo stanoveno, že:

(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

(2) Jsou-li imise uvedené v první větě odstavce 1 důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo.

Ve schváleném znění zní ustanovení §1013 následovně, když tučně je označena změna oproti navrhovanému znění:

*(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; **to platí i o vnikání zvířat**. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*

*(2) 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.***

Ustanovení §953 návrhu bylo schváleno jako ustanovení §1014 beze změny:

(1) Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě.

(2) Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

V ustanovení §954 návrhu bylo stanoveno:

Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody. To platí i v případě, že vlastník zastihne na cizím pozemku zvíře, které mu působí škodu; neuplatní-li však právo na náhradu škody do osmi dnů, musí zvíře vrátit.

V ustanovení §1015 schváleného znění byla převzata jen první věta z návrhu:

Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.

Ustanovení §955 návrhu bylo schváleno beze změn jako ustanovení §1016 v tomto znění:

(1) Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.

(2) Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.

(3) Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

Ustanovení §956 návrhu bylo beze změn schváleno jako ustanovení §1017 v tomto znění:

(1) Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.

Ustanovení §957 bylo beze změn schváleno jako ustanovení §1018 v tomto znění:

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.

V ustanovení §958 návrhu bylo stanoveno:

(1) Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

(2) 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.

Schválené znění rozdělilo toto navrhované ustanovení do dvou paragrafů (1019 a 1020), a jeho znění týkající se především druhého odstavce původního znění je trochu odlišné, více konkrétní. Ustanovení §1019 má toto znění, když tučně je označena změna oproti navrhovanému znění:

*(1) 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.***

*(2) **Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.***

Ustanovení §1020 pak doslovně převzalo první odstavec navrhovaného §958.

Ustanovení §959 návrhu bylo beze změn schváleno jako ustanovení §1021 v tomto znění:

Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

Ustanovení §960 návrhu bylo beze změn schváleno jako ustanovení §1022 v tomto znění:

(1) Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.

(2) Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.

Ustanovení §961 návrhu bylo beze změn schváleno jako ustanovení §1023 v tomto znění:

(1) *Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.*

(2) *Z takového užívání cizího prostoru, nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody.*

5.4.2. Úprava imisí

Úprava imisí provedená v ustanovení §1013 NOZ vychází ze současné úpravy, když je nadále výčet jednotlivých imisních kategorií demonstrativní, když samo ustanovení prošlo redukcí o zbytečně uvedené případy. Úprava vrací k rozlišením imisí na přímé a nepřímé, když přímé imise jsou imisemi bez ohledu na míru přiměřenou poměrům. *„Přímé imise jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na sousední pozemek), nepřímé nejsou přímo vyvolány touto činností, nýbrž jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (spad popílku, šíření hluku, množení hlodavců na pozemku neužívaném nebo nenáležitě obstarávaném apod.). Nepřímé imise mají být zakázány rovněž, avšak jen za podmínky, že jsou místním poměrům nepřiměřené a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku v daném místě.“*¹⁰⁵

Lze tedy očekávat, že v praxi se téměř nic nezmění, bude použitelná i současná judikatura o imisích, když určité nóvum bude představovat řešení sporů vyplývajících z obtěžování z přímých imisí. V těchto problémech tedy lze očekávat i novou harmonizační judikaturu ohledně úpravy přímých imisí.

Určitou odchylku lze však spatřit přímé zakotvení posuzování místních poměrů, a to zakotvením sousloví *„v míře nepřiměřené **místním poměrům**“* která pouze reflektuje dosavadní judikatorní praxi, které dospěla i přes absenci obdobného sousloví v o.z. k závěru, že je třeba obtěžování posuzovat vždy k poměrům obvyklým pro srovnatelné místo, ve kterém má k rušení docházet. Další změnu je pak třeba spatřovat ve zpřísnění podmínek pro uplatnění ochrany před imisemi, neboť rušení musí dosahovat takové intenzity, že vedle překročení místních poměrů obtěžuje souseda tak, že mu toto obtěžování podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku, a to souslovím navazujícím na předchozí uvedené *„a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku“*. Z nové úpravy je patrná inspirace zákonodárce

¹⁰⁵ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 776

ustanovením § 364 o.z.o. Obvyklost užívání je tedy jakožto měřítko pro imisní působení v daném případě zaměřeno nikoli na rušitele, nýbrž obtěžovaného a směřuje na ony druhové poměry. Zohledněno tak bude užívání pozemků obdobné polohy, určení a druhu, a to v téže lokalitě, resp. i jiných obdobných lokalitách, (kvůli objektivizaci místních poměrů) přičemž důležitou úlohu zde sehrává především účel, jemuž takové užívání obvykle slouží. Nebude-li možné užívat dotčený pozemek k tomuto obvyklému účelu buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými nesnáze, bude užívání jistě omezeno podstatně. Důvěryhodnou pomůckou při posuzování omezení obvyklého užívání pozemku je pak pokles jeho ceny v důsledku imisního působení.¹⁰⁶ Jak se tato změna projeví v praxi při posuzování nároků z obtěžování imisemi nalézacími soudy, ukáže čas.

Druhý odstavec se týká stěžejní části této práce, a to imisí privilegovaných. Vylučuje zdržovací žalobu pro imise ze závodu úředně schváleného, a to pokud se jedná o nepřímé imise, když je dotčenému sousedovi dána možnost žádat náhradu škody, v tomto případě relutární. V konečném znění daného ustanovení se jednak objevilo zpřesnění nároku za toto obtěžování, a to na újmu výlučně v podobě peněžní satisfakce a dále se zde objevila výjimka z daného omezení na možnost žádat pouze újmu v penězích, a to za situace, kdy dojde k porušení a překročení veřejnoprávního omezení. Toto doplnění je dle mého názoru velmi prospěšné a logické s ohledem na ochranu vlastnického práva vlastníka, do jehož práva je neoprávněně zasahováno. Vlastník se bude moci domáhat nejen zdržení se daných zákazů nad rozsah stanovený veřejnoprávním předpisem, ale i bude dle mého názoru moci žádat vedle toho i satisfakci za zásah do jeho vlastnického práva spojený s produkcí imisí v podobě finanční kompenzace co do rozsahu omezení jeho vlastnického práva, které nepřesahuje v povolení či zvláštním zákonem povolenou mez.

¹⁰⁶ Srov. s SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo*. Ed. SPÁČIL, Jiří. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 106.

6. Úprava privilegovaných imisí v novém občanskoprávním kodexu

6.1. Privilegované imise – obecná úprava

V ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ je upraven institut tzv. „privilegovaných imisí“. Ustanovení zní následovně:

„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.“

Citované ustanovení vychází především z ustanovení § 364a o.z.o., které uvádí, je-li obtěžování převyšující míru podle místních poměrů vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na sousedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovat na soudě náhradu škody, i když škoda byla vyvolána okolnostmi, ku kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo. Občanský zákoník platný a účinný do 31.12.2013 obdobné ustanovení neobsahoval a úprava se tak vrací k době, kdy byl uplatňován obecný zákoník občanský na našem území, tedy do 31.12.1950. S ohledem na skutečnost, že úprava privilegovaných imisí vychází právě z tohoto ustanovení rakouského kodexu civilního práva, nemohu ponechat stranou jak rakouskou úpravu, tak především rakouskou judikaturu, a to v podobě judikátů Vídeňského Nejvyššího soudu, která bude rozebrána v některé z následujících kapitol této práce.

Pokud se má tato práce zabývat pojmem „privilegované imise“ je nutné vyložit a zopakovat, co se daným termínem „privilegované imise“ vykládá. Privilegovanou imisí je každá nepřímá imise, která je důsledkem provozování úředně povoleného závodu či podobného zařízení (dále v textu této práce se bude pro zjednodušení operovat pouze s termínem „závod“). Termínem „závod“ se má na mysli v souladu s ustanovením § 502 NOZ „organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti“. Jedná se o dříve označovaný a používaný pojem „podnik“. Při výkladu termínu „podobné zařízení“ je třeba vycházet především ze zahraniční literatury, která má na mysli zejména železnice, kanalizace, vodní díla, horní zařízení aj.¹⁰⁷ Je nutné

¹⁰⁷ Srov. s SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva* (§976-1474): komentář. 1. vydání. Praha:

zdůraznit, že obranu proti privilegovaným imisím lze uvažovat pouze v případě, kdy se jedná o imisi, která překračuje obvyklou míru přiměřenou poměrům a omezuje souseda v užívání pozemku. Jinak se jedná o imisi povolenou, bez možnosti bránit se jí zdržovací žalobou či případně požadování náhrady škody. Konečně je nutno zdůraznit, že dle převažujících názorů odborné veřejnosti se problematika privilegovaných imisí týká pouze imisí nepřímých,¹⁰⁸ pročež přímé imise jsou zapovězeny i v případě, kdy jsou spojeny s provozem povoleného závodu. Tento závěr je však dle mého názoru diskutabilní, což se pokusím rozvést dále v této práci.

Za platnosti účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. nebyla problematika privilegovaných imisí definována přímo v zákoně, jak tomu je dnes v NOZ v ustanovení § 1013 odst. 2. Judikatura soudů však s touto kategorií počítala (přičemž se postupem času vyvíjela) a poskytovala ochranu privilegovaným imisím tam, kde imise nepřekračovaly povolený limit stanovený ve zvláštním právním předpise.¹⁰⁹ Judikatura se dokonce vyvinula do té míry, že se poskytovala imisní ochrana i proti imisím, které nepřesahovaly limity stanovené ve zvláštním právním předpise, ale byly místním poměrů nepřiměřené, když se vždy v konkrétním případě posuzovalo více okolností, jako např. zda dotčený subjekt se mohl bránit v rámci občanskoprávních námitek v rámci stavebního řízení či jiného správního řízení, které vedlo k povolení produkce imisí do určitého limitu atd.¹¹⁰

Judikatura Nejvyššího soudu se zabývala i otázkou imisí produkovaných v rámci udělené výjimky s tím závěrem, že i v případě kdy imise překračují limity stanovené zvláštním právním předpisem na základě udělené výjimky, zpravidla se nebude jednat o obtěžování imisemi, ale nikoli bez výhrad. Veřejnoprávní rámec totiž poskytuje pouze vodítko k tomu, zda se může jednat o imise v občanskoprávním smyslu či nikoliv s tím, že je

Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 156-157

¹⁰⁸ Srov. s SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kolektiv, *Sousedská práva: Imise*, Bulletin-advokacie [online], publikováno dne 28.12.2015, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>

¹⁰⁹ Srov. např. s judikaturou Nejvyššího soudu - Otázkou důsledků úředního povolení na posouzení oprávněnosti výkonu vlastnického práva a možné obrany proti tomuto výkonu se judikatura zabývala v R 37/1985 (Zo správy o rozhodovaní súdov vo veciach susedských vzťahov, prejednanej občianskoprávnym kolegiom Najvyššieho súdu Slovenskej socialistickej republiky, Cpj 67/84, a schválenej plénom Najvyššieho súdu SSR 23. 5. 1985, Pls 1/85), podle kterého „výkon vlastnického práva na základě úředního povolení je třeba považovat za povolený, nedošlo-li od vydání povolení ke změně poměrů“. Ústavní soud v nálezu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11, nevyločil aplikaci starší judikatury, když uvedl: „Obecně sice platí, že opírá-li se napadený výkon vlastnického práva o úřední povolení a žalovaný nepřekročil meze tohoto povolení, je třeba považovat výkon vlastnického práva za oprávněný (srovnej R 65/1972).“

¹¹⁰ ale taky v rozsudku ze dne 27. dubna 2010, sp. zn. 22 Cdo 1296/2008, Nejvyšší soud uvedl: „Ochrana před stěžováním imisemi nad míru přiměřenou poměrům poskytovaná v režimu § 127 odst. 1 obč. zák. ostatně představuje samostatný právní nárok vedle ochrany poskytované na základě správních norem. V případě, že obtěžování překračuje meze stanovené správním předpisem, přesahuje zpravidla i míru přiměřenou poměrům, ale nemusí tomu být naopak. Nárok na ochranu bude dán, pokud v době rozhodování soudem bude imise sice v mezích daných správním předpisem, půjde však nepochybně o obtěžování „nad míru přiměřenou poměrům“ (srov. též výklad k ustanovení § 127 odst. 1 Velkého komentáře k občanskému zákoníku. Švestka – Spáčil – Škárková – Hulmák a kol., nakl. C. H. Beck, Praha 2009, s. 720-721 a v publikaci „Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku“, Praha: C. H. Beck 2005, 2. vydání, s. 142 a násl., kde je uveden podrobný rozbor této problematiky)“. Podobně rozhodl Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005; v žádné z uvedených věcí se však nezabýval případem, kdy správní orgán udělil v rámci své pravomoci výjimku opravňující překročení veřejnoprávních limitů.

především věci uvážení soudce, který věc rozhoduje, zda se o naplnění podmínek pro ochranu před imisemi jedná či nikoliv. Nejvyšší soud v rozhodnutí 22 Cdo 636/2014 konstatoval, *„jestliže však příslušný státní orgán udělí v rámci své pravomoci výjimku umožňující překročení těchto limitů, nejde z hlediska veřejného práva o nepovolený výkon vlastnického práva a samotná okolnost, že rušení přesahuje uvedené limity, nestačí pro vyslovení závěru, že jde o rušení nad míru přiměřenou poměrům. Jestliže žalobce podle zákona účastníkem řízení o udělení výjimky nebyl, nemůže to vyloučit důsledky povolené výjimky. Lze podotknout, že vzhledem k § 1 odst. 1 o. z., zdůrazňujícím relativní nezávislost práva soukromého a veřejného, je zdůrazněna jen pomocná role veřejnoprávních předpisů při posuzování toho, zda jde o imisi relevantní z hlediska soukromého práva.“*¹¹¹

Závěr učiněný v rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 636/2014, že *„při řešení otázky, zda při provozu zařízení sloužícího průmyslové výrobě, jehož činnost je jinak v souladu s veřejným právem, překračuje míru přiměřenou poměrům, je třeba vyjít ze srovnání s jinými lokalitami, ve kterých jsou provozována obdobná zařízení; je-li v místě provozována na základě příslušných povolení průmyslová výroba, nelze „míru přiměřenou poměrům“ srovnávat s místy, kde taková výroba provozována není“* je přímo použitelný i na úpravu NOZ provedenou v ustanovení § 1013 odst. 2, které bylo vyloženo výše.

Z jeho znění je tedy patrna ne jen jedna změna oproti úpravě předcházející provedené v o.z. Tak předně jest zřejmé, že nově je na pevně stanoveno, že ani proti imisím, které jsou nad míru přiměřenou poměrům, ale jsou v mezích zákonných limitů, nelze se bránit zdržovací žalobou, nýbrž bylo lze požadovat pouze náhradu újmy vzniklou z takto provozovaného úředně schváleného provozu. Zjištění, zda se tedy jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům tak nepovede k uložení povinnosti zdržet se produkce imisí, nýbrž pouze k uložení povinnosti k náhradě újmy v penězích. To platí i za situace, že újma byla způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. Co může být tato okolnost literatura i komentář zatím mlčí, nicméně je to dle mého názoru například pominutí běžných povětrnostních podmínek v místě a čase plnění, které mohou být pro obtěžovaného souseda nepříznivé, ale úřad s nimi při povolovacím řízení nepočítal (např. při povolovacím procesu spalovny v místě, kde pravidelně fouká vítr z 80% od západu na východ, což úřad nevzal v potaz, protože dochází k obtěžování sousedů na východní straně spalovny ve větším rozsahu, než u sousedů na straně západní, u nichž se díky tomuto větru např. nebude jednat o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům). Naproti tomu, pokud budou provozem závodu

¹¹¹ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 636/2014

produkovány imise, které nejsou s provozováním daného povoleného závodu běžné, bude se jednat o běžné imise, proti kterým bude ochrana zdržovací žalobou povolena.

Druhou změnou oproti shora uvedenému výkladu problematiky privilegovaných imisí, která je taktéž zřejmá přímo z textu výslovného znění ustanovení §1013 odst. 2 NOZ, jest stanovená, dle mého názoru nevyvratitelná, fikce, že při překročení rozsahu, v jakém byl provoz úředně schválen, bylo lze se domáhat nejen náhrady újmy, ale i zdržení se chování, které překračuje limity a rozsah, v jakém byl provoz schválen. Mám za to, že toto je jediný možný výklad věty poslední daného ustanovení, byť komentář o výkladu a významu dané věty taktéž mlčí. Shodně však tento náhled na věc uvádí např. i Jiří Spáčil v aktuálním článku publikovaném Bulletinu advokacie.¹¹²

Mnohdy bude složité vyložit, zda se o privilegovanou imisi v konkrétním případě jedná či nikoliv. Dle mého názoru může nastat i skutečnost, že některé imise způsobené provozem závodu budou napadnutelné jako běžné imise, některé jako imise privilegované, kterýžto názor zastává i Jiří Spáčil v článku uvedeném shora.¹¹³ Je však nutné uzavřít, že privilegovanou imisí bude jen taková imise spojená s provozem závodu, který bude spojen s oním úředním povolením, pročež závod, který jej nebude potřebovat, nebude touto zákonnou úpravou chráněn a je možno proti rušení imisemi podat zdržovací žalobu. Pro vysvětlení lze např. uvést jednoduchý příklad, který ilustruje hranici posouzení, zda se jedná o imisi privilegovanou, či imisi běžnou. Úředně povoleným provozem spalovny budou produkovány imise spadu popílku na sousední pozemek, a zápachu spojeného se spalováním odpadu a např. filtrací zplodin. Tyto důsledky provozu jsou u provozovny závodu spalovny zcela běžné. Naproti tomu vedení závodu spalovny rozhodne zřídit WC, jehož odpadní vyústění přímo vyvede na sousední pozemek. Zde se zajisté nejedná o privilegovanou imisi, ale imisi přímou, která je bez dalšího zapovězena, a vlastník obtěžovaného pozemku se může bránit zdržovací žalobou. Do třetice, vedení spalovny nenechá vyvézt po několik měsíců odpad hromadící se na pozemku spalovny, díky kterému se v místě přemnoží např. hlodavci, kteří budou obtěžovat vlastníky sousedních pozemků, či vlastník spalovny nenechá vyvézt žumpu, jejíž obsah přeteče na sousední pozemek. Zde se bude jednat o nepřímou a běžnou imisi, proti které se bude moci vlastník obtěžovaného pozemku bránit zdržovací žalobou.

Další otázkou týkající se privilegovaných imisí je otázka oné náhrady škody (újmy), kterou bude moci obtěžovaný vlastník požadovat. Co se má onou náhradou na mysli, není

¹¹² Srov. s SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kolektiv, Sousedská práva: Imise, Bulletin-advokacie [online], publikováno dne 28.12.2015, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>

¹¹³ Srov. s tamtéž

zřejmé. Není zřejmé, zda se bude jednat o skutečnou škodu, která vznikla na postižené nemovitosti, či zda se bude jednat o škodu, která bude ekvivalentem snížené hodnoty nemovitosti v důsledku, že na tuto nemovitost působí imise z úředně povoleného závodu. Dle mého názoru lze uplatnit jak škodu v podobě skutečně vzniklé škody na nemovitostech, které jsou imisemi dotčeny, tak i škodu v podobě snížení hodnoty nemovitosti před vydáním povolení závodu a po jeho uvedení do provozu, pokud bude prokázáno, že imise jsou nad míru přiměřenou místním poměrům. S ohledem na skutečnost, že daná úprava vychází z rakouské úpravy, bude nutné podrobit rozboru nejen zahraniční literaturu k dané problematice, ale i především judikaturu, která může poskytnout vodítko při výkladu náhrady škody. Dle této lze dospět k závěru, že onou škodou, která se bude hradit v případě privilegovaných imisí, nebude běžná škoda či ušlý zisk, ale speciální škoda, která bude ohodnocovat snížení hodnoty nemovitosti v místě a čase plnění v důsledku zatížení a nuceného strpění privilegovaných imisí. Soud se tak vždy v každém konkrétním případě nevyhne zpracování znaleckého posudku ke stanovení výše této škody, případně bude muset využít jiných prostředků, které mu zákon umožňuje (např. využití ustanovení § 136 o.s.ř. řešící případy a možnou volnou úvahu soudu v případě složitě zjiitelného nároku, zde škody).

Jak se však bude postupovat v případě, kdy imise budou způsobovat škodu i přes skutečnost, že nebudou nad míru přiměřenou poměrům? Je snad na základě argumentace a-contrario obrana proti těmto imisím, které jsou imisemi povolenými, zapovězena? Dle mého názoru nejde takový závěr přijmout a je nutné umožnit vlastníku poškozené nemovitosti, aby náhradu škody uplatnil dle obecných ustanovení NOZ. Tato specifická situace bude vyložena v následující kapitole této práce, především u imisí a škod způsobených emitenty SO₂ a NO_x na lesních porostech.

V některé z následujících kapitol si dovolím provést nástin judikatury a rozhodovací praxe nejen našich, ale i zahraničních soudů. Z té bude patrné, že působení imisí úředně povoleným provozem může mít daleko širší teritoriální dopad, než by se mohlo na první pohled zdát. Je tomu například u imisí způsobených provozem emitenty v podobě továren, elektráren, spaloven a jiných obdobných zařízení.

6.1.1. Přímé imise a nepřímé imise jako imise privilegované

Shora v textu této práce bylo vyloženo, že privilegované imise upravují speciální kategorii imisí, proti které je zapovězeno se za určitých okolností bránit žalobou na zdržení, ale je ponechána možnost uplatnit pouze náhradu újmy takovou privilegovanou imisí

způsobenou. Bdělý příjemce předmětné právní normy si však zajisté položí otázku, jak je to s imisemi, které jsou na první pohled imisí přímou, nicméně jsou zároveň součástí obsahu povolení předmětného závodu. Ano, proti působení přímých imisí hovoří jejich obecný zákaz v ustanovení § 1013 odst.1. Z toho dovozuje nejen komentář k zákonu, ale i literatura, že imise privilegované mohou být privilegovanými pouze v případě imisí nepřímých.¹¹⁴ Dle mého názoru s tímto názorem nelze souhlasit a lze se spokojit i s výkladem, že i přímé imise mohou být imisí privilegovanou a v případě, kdy bude vycházet tato přímá imise jako důsledek povoleného provozu, z níž se v obsahové části daného povolení přímo počítá, nezbyde dle mého názoru nic jiného, než danou imisi, pokud bude produkována v rozsahu stanoveném v daném povolení, trpět. Nesouhlasím s názorem uvedeným ve shora citovaném článku Spáčila, který přirovnává daný zásah do vlastnického práva k účinkům vyvlastnění (jakkoli tento názor vychází z judikatury Rakouského Vídeňského soudu, který taktéž přirovnává daný zásah k vyvlastnění). Mám za to, že pokud v rámci uděleného povolení se počítá s působením přímou imisí na sousední pozemek (např. vyústění odvětrávání), není tím odpíráno právo vlastníka dotčeného pozemku domáhat se oné náhrady újmy resp. škody, která bude stanovena i s ohledem na intenzitu působených imisí, zde, v případě imise přímé, škody větší, než u imise nepřímé. Tento můj názor podporuje znění ustanovení § 1013 odst. 1 věty poslední, které hovoří o tom, že se zakazuje přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. O termínu „zvláštní právní důvod“ literatura a komentář mlčí. Dle mého názoru je právě oním zvláštním právním důvodem úřední povolení, které může obsahovat ve schváleném provozu i produkci přímých imisí.

Nelze odhlédnout od skutečnosti, že se vlastník dotčeného pozemku může bránit nejen v řízení o umístění stavby, resp. územním řízení, ale následně i v řízení stavebním a v tomto řízení v rámci námitek, a to zde zejména námitek občanskoprávních, bránit tomu, aby stavební úřad (u úředního povolení případně jiný správní úřad), který vydává ono povolení ke stavbě (případně provozování daného závodu), povolil v obsahu povolení produkci přímých imisí. Správní orgán, který povoluje provoz závodu a vydává závodu ono povolení, které z imisí spojených s provozem závodu dělá imise privilegované, by samozřejmě neměl a priori schvalovat bez dalšího imise přímé, nicméně toto nelze vždy vyloučit a vlastník dotčené nemovitosti se může ve správním řízení proti takovému rozhodnutí jako dotčený účastník

¹¹⁴ Srov. s SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kolektiv, Sousedská práva: Imise, Bulletin-advokacie [online], publikováno dne 28.12.2015, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>

správního řízení bránit (a případně svoji námitku později i uplatnit soudní žalobou proti rozhodnutí správního orgánu). Této problematice se vyjádřím ještě v další kapitole této práce.

S ohledem na shora uvedené mám tedy za to, že nelze vyloučit, že s provozem závodu budou schváleny i imise přímé, proti kterým se následně bude moci vlastník dotčené nemovitosti bránit buď v rámci obrany ve správním řízení proti danému povolení, případně později žalobou na náhradu škody dle ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ.

6.1.2. Imise způsobené provozem závodu a nemovitostí se závodem spojenou

Již shora bylo vyloženo, že ne veškeré imise, které produkuje závod, budou podřaditelné pod ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ. Bude se jednat jen a pouze o ty imise, které jsou spojeny se samotným provozem závodu, nikoli s nemovitostí, ve které se závod nachází. Budou-li imise způsobeny samotným závodem (rozuměj např. stavbou, ve které se provoz závodu nachází), budou tyto imise běžně napadnutelné žalobou dle ustanovení § 1013 odst. 1 NOZ.

Diskutabilní otázkou jest, zda se vlastník dotčeného pozemku zbaví možnosti uplatnit obranu proti imisím v případě, kdy neuplatnil žádné námitky ve správním řízení, které vydání povolení předcházelo. Lze se setkat i s názory, že v případě stavby jako takové, ve vztahu k uplatnění námitek obtěžování stíněním, odnětím výhledu aj., kdy se vlastník dotčeného pozemku měl možnost bránit proti imisím např. ve stavebním řízení povolujícím stavbu, která bude imise způsobovat, nebude se moci bránit následně proti imisím v rámci občanského práva.¹¹⁵ S tímto názorem lze jistě souhlasit, pokud se budeme bavit o imisích spojených se stavbou, kde by skutečně obrana zdržovací žalobou postrádala smysl tam, kde se vlastník dotčeného pozemku nebránil proti imisím občanskoprávními námitkami v rámci stavebního řízení, byť mohl, neboť by to činilo značnou nerovnováhu v právech sousedících vlastníků a vlastníku, který postavil budovu, která imise působí, v souladu se zákonem, by bylo následně ukládáno povinnost zdržet se určitého obtěžování, proti kterému se mohl obtěžovaný soused bránit již ve stavebním řízení. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že se bude jednat vždy pouze a jenom o imisi, která byla zřejmá již ze samotné povahy nemovitosti a která tedy mohla být v rámci stavebního řízení, případně územního řízení, vlastníkem dotčeného pozemku namítána (jako např. často diskutované obtěžování pohledem, stíněním nemovitostí aj.).

¹¹⁵ Srov. s SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kolektiv, Sousedská práva: Imise, Bulletin-advokacie [online], publikováno dne 28.12.2015, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>

Jiným případem od shora naznačeného je však správní řízení schvalující provoz závodu. V tomto bude zcela rozhodující otázkou, zda vlastník dotčeného pozemku se jednat mohl účastnit povolovacího řízení a druhá, zda mohl vůbec uplatnit nějaké námitky, případně, jak tyto námitky mohly ovlivnit vydání povolení k provozu předmětného závodu. Jest otázkou, jak absence účasti souseda v povolovacím řízení bude mít vliv na povolení samotné, či zda bude mít vliv na posouzení možnosti uplatnění obrany dle ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ. Mám za to, že neúčast souseda závodu při povolovacím řízení bude dvojího charakteru. Jednak to bude situace, kdy soused věděl o tom, že řízení probíhá, bylo s ním jednáno jako s účastníkem řízení, ale tento v něm byl neaktivní a neučinil žádných námitek. Druhý případ bude ten, že se sousedem nebylo vůbec jako s účastníkem, příp. vedlejším účastníkem povolovacího řízení vůbec jednáno. Dle mého názoru v tomto druhém případě může dotčený soused podat návrh na obnovu povolovacího řízení či návrh na přezkum rozhodnutí. V odborné literatuře se lze dokonce setkat i s názorem, že v případě, kdy nebude základním lidským právům poskytnuta ochrana již při schvalování provozu závodu (typicky prostřednictvím uplatnění námitek sousedů), má ten, jehož zdraví, život nebo jiné základní právo je ohroženo či poškozeno, právo podat proti takovým imisím negatorní žalobu, která by jinak nepřicházela v úvahu.¹¹⁶ V prvním případě, kdy s ním bylo jako s účastníkem počítáno, samozřejmě tuto možnost ztrácí. V rovině občanskoprávní pak nejsem toho názoru, že by neaktivní účastí souseda v povolovacím řízení tento ztratil možnost obrany dle ust. §1013 odst. 2. Pouze na jeho návrh bude nahlíženo s odstupem s ohledem na to, zda nějaké námitky v povolovacím řízení, jehož byl účastníkem, vnesl či nikoliv. Lze si totiž dost dobře představit situaci, že soused, jako laik, si nedovede v rámci povolovacího řízení představit možné následky daného povolení, neboť činnost závodů je v určitých případech dosti specifická a specializovaná činnost, jejíž dopady na okolí nelze předem určit. Proto zastávám názor, že bude vždy nutno důrazně posuzovat, zda návrh souseda, který byl účastníkem povolovacího řízení, je návrhem šikanózním, kdy soused závodu uplatňuje námitky, které mohl v rámci požadavku na obecnou znalost předmětné problematiky uplatňovat již ve správním řízení, či zda jde o námitku proti okolnosti, kterou si nemohl soused v rámci správního řízení představit. Důležité bude samozřejmě i to, jak bude o případné námitce ve správním řízení rozhodnuto. Pokud bude námitka podána a správní orgán jí nevyhoví, např. s odkazem na přípustné limity stanovené ve zvláštním právním předpisu, neznamená to, že se soused, jehož

¹¹⁶ DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. *Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 20, s. 719. Nakladatelství C. H. Beck

námítce nebylo vyhověno, nemůže následně bránit za užití ust. § 1013 odst. 2 NOZ, ba právě naopak, neboť právě na tyto případy NOZ dopadá.

Rakouská literatura v tomto směru dodává, že za privilegované imise je v zásadě nutné považovat pouze takové nepřímé imise, které jsou pro daný provoz zařízení typické, a to se zřetelem na jeho druh a rozsah,¹¹⁷ což ve svém důsledku limituje rovněž ony okolnosti, k nimž nebylo při úředním schvalování přihlédnuto, ale přesto jsou ze zákona privilegovány (§ 1013 odst. 2 OZ). Případná změna okolností, které vyvstaly až následně a na něž se při úředním projednávání nemohl brát ohled, resp. dotčený soused na ně nemohl reagovat, nebudou pokryty úředním schválením a zdržovací nárok souseda zůstane zachován.¹¹⁸

6.1.3. Pražská magistrála vs. letiště v rámci rozhodnutí ESLP

Ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ v zásadě umožňuje produkci imisí nad míru přiměřenou místním poměrům, a to v intencích a rozsahu uvedeném v povolení k provozu předmětného závodu. V poslední době je však nabíledni otázka, zda se lze proti imisím bránit za užití LZPS a zásahu do práva Listinou či Úmluvou chráněných. Přístup soudů je však různorodý, kdy především Evropský soud pro lidská práva připouští posuzování dané problematiky i z ústavněprávního hlediska, které dle něj tvoří limity pro aplikaci tohoto ustanovení. Může totiž dojít k případu, kdy privilegované imise mohou neúměrně zasahovat do práva na ochranu životního prostředí, života, zdraví, soukromí, obydlí a dalších ústavně a listinou zaručených hodnot a tím významně poškozovat vlastníka pozemku sousedícího se závodem. V případě, že nebude základním lidským právům poskytnuta ochrana již při schvalování provozu závodu (typicky prostřednictvím uplatnění námitek sousedů), má ten, jehož zdraví, život nebo jiné základní právo je ohroženo či poškozeno, právo podat proti takovým imisím negatorní žalobu, která by jinak nepřicházela v úvahu.¹¹⁹

Všechny výše uvedené závěry vyplývají především ze staré české a rakouské judikatury i literatury, možnost podat negatorní žalobu v případě porušování základních lidských práv však byla potvrzena i Evropským soudem pro lidská práva (dále jen ESLP)

¹¹⁷ Srov. s FEIL, Erich. *Privates Nachbarrecht und Immissionen – Eine systematische Darstellung für die Praxis*. 3. vyd. Vídeň: Linde, 2008, s. 154-155

¹¹⁸ 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 Nakladatelství C. H. Beck

¹¹⁹ Srov. s tamtéž s. 719.

například v případě Arrondelle proti Spojenému Království, kdy imise hluku z provozu frekventovaného letiště poškozovaly zdraví souseda bydlicího v bezprostřední blízkosti letiště. Z rozsudku vyplynulo, že závažné imise ohrožující život a zdraví člověka jsou rovněž způsobilé zasáhnout do soukromého a rodinného života a obydlí a způsobit tak rozpor nejen s čl. 2 Úmluvy, ale i s čl. 8 Úmluvy.¹²⁰

Poněkud odlišný názor však vyslovila v nedávné době česká judikatura, a to v kauze Pražské magistrály, kdy skupina vlastníků nemovitostí bezprostředně sousedících s pražskou magistrálou podala k obvodnímu soudu žalobu proti Hlavnímu městu Praze z důvodu dlouhodobého obtěžování hlukem z provozu na komunikaci, a to takové intenzity, která mnohonásobně překračuje i hygienické limity stanovené veřejnoprávními předpisy. Obvodní soud žalobu zamítl s odůvodněním, kterému později přisvědčil i Ústavní soud, že obec jako vlastník uvedené komunikace je sama povinna strpět její užívání. Jakkoli regulovat, zakazovat či omezovat provoz jí nepřisluší, neboť to náleží do působnosti silničních správních úřadů, rozsudek vyhovující žalobě by tak byl nevykonatelný. Městský soud v Praze naopak rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl a žalovanému byla uložena povinnost zdržet se rušení žalobců hlukem pocházejícím z provozu na pražské magistrále v rozsahu uvedeném v žalobě, v důsledku čehož došlo k omezení rychlosti na dané magistrále na 50km/h. Své rozhodnutí odůvodnil Městský soud mimo jiné tím, že jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, jehož strpění nelze po žalobcích nadále spravedlivě požadovat, a že „pasivní legitimace žalovaného je rovněž nesporná, neboť je vlastníkem komunikace, která je zdrojem hluku. Na této skutečnosti nic nemění ani to, že není jejím správcem. To znamená pouze tolik, že ve výkonu svého vlastnického práva je ve veřejném zájmu omezen. Rozhodnutí Hygienické stanice hl. m. Prahy, kterým byla žalovanému povolena výjimka z dodržování hygienických limitů, je dle odvolacího soudu závazné jen pro účastníky tam uvedené, tj. pro hl. m. Praha. „Na právo žalobců domáhat se ochrany svého vlastnictví proti imisím hluku to nemá žádný vliv.“¹²¹ Práva sousedů navíc nebyla v rozhodnutí Hygienické stanice zohledněna.

K dovolání podané obcí Nejvyšší soud přisvědčil názoru Městského soudu, když podané dovolání zamítl s konstatováním, že „*obecně sice platí, že opírá-li se napadený výkon vlastnického práva o úřední povolení a žalovaný nepřekročil meze tohoto povolení, je třeba považovat výkon vlastnického práva za oprávněný. Jde však jen o oprávnění z hlediska*

¹²⁰ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 15. 7. 1980. Arrondelle proti Spojenému království. Číslo stížnosti 7889/77

¹²¹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 54 Co 390/2007

veřejného práva. Bude-li tedy obtěžování vycházet z činnosti, ke které bylo vydáno úřední povolení, nevylučuje to ochranu proti obtěžování způsobenému touto činností podle § 127 odst. 1 obč. zák. V případě, že obtěžování překračuje meze stanovené správním předpisem, přesahuje zpravidla i míru přiměřenou poměrům, ale nemusí tomu být naopak. Nárok na ochranu bude dán, pokud v době rozhodování soudu bude imise sice v mezích daných správním předpisem, půjde však nepochybně o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům.“ (srovnej s R 65/1972).¹²² Tento závěr nebude aplikovatelný ani dnes, neboť v případě, kdy úředně povolený provoz (zde v intencích oné výjimky) bude dodržovat hladiny hluku ve výjimce stanovené, budou se moci vlastníci moci domáhat pouze odškodnění, a nikoli zdržení se zásahu do vlastnického práva. Úpravu v NOZ tak svými způsobem předběhl Ústavní soud, který zrušil k ústavní stížnosti obce rozhodnutí Nejvyššího soudu i soudu Městského, a to s odůvodněním, že obecné soudy „nedostatečně zohlednily specifika obecného užívání místní pozemní komunikace a důsledky automobilového provozu na její okolí, čímž nerespektovaly podmínku pro rozlišení přípustných a nepřípustných zásahů do vlastnického práva, tj. „míru přiměřenou poměrům. Tato podmínka, z pohledu testu proporcionality, je souladná s ústavními principy omezení jednoho ze základních práv – práva na ochranu majetku. Ústavní soud má tedy za to, že obecné soudy v situaci kolize dvou základních práv neodůvodněně preferovaly ochranu vlastnického práva vedlejších účastníků, jako vlastníků nemovitostí bezprostředně sousedících s pozemní komunikací, čímž zasáhly současně ústavně nekonformním způsobem do vlastnického práva stěžovatele.“¹²³

V daném případě ještě řešil Ústavní soud úpravu poplatnou zákonu č. 40/1964 Sb., a to dle ust. §127 o.z. Obavy některých autorů, že „Závěry Ústavního soudu o míře přiměřené poměrům i o specifickém postavení obce jako vlastníka pozemních komunikací však aplikovatelnost i nové právní úpravy redukuje na oblast zahrádkářských sousedských sporů a vrací nás do doby, kam se asi většina z nás vracet nechce“¹²⁴ jsou dle mého názoru liché. Dle mého názoru lze postupovat v daném případě na základě nové právní úpravy tak, že vlastníci sousedících nemovitostí magistrále se mohou domáhat ochrany podle ustanovení o privilegovaných imisí, a požadovat náhradu škody za omezení jejich vlastnického práva hlukem z předmětné magistrály, nemohou se však domáhat zdržení se produkce imisí v podobě hluku, neboť tento je úředně schválen. Mám za to, že by Ústavní soud v současné

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008

¹²³ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11

¹²⁴ BĀNYAIOVĀ, A. Princip proporcionality v rozhodování Ústavního soudu (Nad rozsudkem Ústavního soudu k aplikaci § 127 odst. 1 ObčZ). Právní rozhledy. 2012, roč. 20, č. 8, s. 279-284. Nakladatelství C.H. Beck

době musel respektovat rozhodnutí ESLP vyložené výše a že má hlavně nyní prostor k tomu, aby vlastníkům sousedních nemovitostí vyhověl, alespoň co do přiznání náhrady za omezení vlastnického práva úředně povolenou činností. Dle mého názoru je názor Ústavního soudu s ohledem na aktuální zákonnou úpravu nepoužitelný a byl ovlivněn tím, že v rámci proporcionality musel Ústavní soud hodnotit kolizi dvou ústavně zaručených práv, pročež dal přednost tomu obecně prospěšnějšímu. Lze však naopak souhlasit s tím, že Ústavní soud mohl věnovat bližší pozornost tomu, že překročení hlukových limitů může mít za následek ohrožení zdraví vlastníků sousedících nemovitostí. Toto se však mělo již hodnotit v rámci úředně schvalovacího procesu výjimky, a pokud by tato výjimka byla zrušena, tak se nám situace diametrálně změní. V tomto lze zajisté souhlasit s názorem, že „V každém případě je třeba trvat na tom, že stát je povinen poskytnout ochranu před hlukem poškozující zdraví.“¹²⁵

6.1.4. Privilegované imise v podobě emitentů SO₂ a NO_x

Pro výklad dané materie je třeba si vyjasnit rozdíl, mezi emisemi a imisemi. Je totiž rozdíl mezi stanovením zákonných emisních a imisních limitů. Imisní limity určují, jaké koncentrace znečišťujících látek v atmosféře by neměly být ze zdravotních důvodů či kvůli nežádoucímu vlivu na ekosystémy překračovány. Tyto limity jsou určovány na základě monitoringu ovzduší na konkrétních místech. K tomu, aby mohly být dodržovány imisní limity, je nutné však stanovit především také limity emisní, které stanovují, kolik škodlivin mohou vypouštět při svém provozu konkrétní zdroje znečištění (továrny, elektrárny, spalovny, apod.).

Bohatě rozvinutá judikatura se týká především emitentů oxidu dusíku (příp. oxidu siřičitého). Ten ve formě defoliačních struktur je jedním z významných stresorů (škůdců), které postihují lesní porosty v ČR. Producenti emisí jsou zpravidla děleni do jednotlivých teritorií, kdy stanovení výše škody je velmi složitým postupem zahrnujícím nejen náročný sběr dat pro stanovení příčiny škody na lesních porostech, ale zároveň i následný rozpočet vzniklé škody mezi jednotlivé emitenty při hodnocení dat o množství vypuštěných emisí v souvislosti s rozptylovou studií, která je schopna určit pohyb emisí každého emitenta v místě a čase plnění (založeném na tzv. Gaussově modelovém výpočtu). Dlužno dodat, že samotný proces zjištění a výpočtu škody je natolik složitý, že se jím nemá smysl v rámci této

¹²⁵ DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2012, č. 20, s. 719.

práce zabývat, přičemž dojde k zaměření se na samotnou podstatu vzniku škody. Tento případ však dokazuje, že změna původního termínu v ustanovení § 127 o.z., která operovala s termínem „soused“ či „sousední pozemek“, která byla provedena v NOZ na „vlastníka pozemku“ je více než vhodná a reflektuje širší dopad ovlivňování a působení jednotlivých vlastníků navzájem.

Skutečnost, že produkované emise z továren, spaloven aj. obdobných zařízení v podobě výstupů z komínových těles způsobují škody, jest notorií. V poslední době jsou vyhláškou 415/2012 Sb. (Vyhláška o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší), ve spojení s nařízením vlády 146/2007 Sb., (Nařízení vlády o emisních limitech a dalších podmínkách provozování spalovacích stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší), stanoveny emisní limity, které stanovují max. přípustné množství vypouštěného SO₂ a NO_x do ovzduší. Spory o náhrady škod způsobených na lesních porostech se vedou již po řadu let. Je třeba říci, že pro vlastníky lesních porostů jsou tyto spory zpravidla úspěšné. V průběhu doby se vyvinula judikatura v tom směru, že se již neposuzují základní otázky vzniku škody, např. otázka příčinné souvislosti mezi produkcí emisí a vznikem škody, protože spory o náhradu škody jsou de-facto systematickými případy založenými na judikatuře Nejvyššího soudu a znaleckém posudku, který provádí za využití Gaussova modelu výpočet škody způsobené produkcí emisí na lesních porostech za konkrétní rok a rozpočtem na jednotlivé emitenty. Ne vždy tomu tak bylo a jest otázkou, zda tomu tak bude i za účinnosti NOZ. Nově se totiž, na rozdíl od předcházející úpravy, může požadovat náhrada škody (újmy) pouze v případech, kdy jsou emise nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.¹²⁶ Jest tedy otázkou, zda v případech, kdy emise nepřekročí povolené limity, zároveň nedochází k místním poměrům nepřiměřenému obtěžování emisemi, bylo lze požadovat náhradu škody z jiného důvodu, než je uveden v ust. § 1013 odst. 2 (tedy jako relutární satisfakci za obtěžování nad míru obvyklou místním poměrům). Dle mého názoru nelze do budoucna vyloučit uplatnění skutečně vzniklé škody, byť tato vznikla působením emisí, které byly produktem úředně schváleného závodu a nebyla ani nad míru přiměřenou poměrům. Lze si jen těžko představit, že po nabytí účinnosti NOZ nebude přiznávána náhrada škody na lesních porostech, byť provozování továren, spaloven, elektráren, je dnes zpravidla v souladu s evropskými normami, málokterý emitent překračuje povolené limity s tím, že patrně nelze u

¹²⁶ Srov. s Důvodová zpráva k NOZ. Justice.cz [online], s. 263 „*Druhý odstavec vylučuje zdržovací žalobu pro imise ze závodu úředně schváleného (nejedná-li se ovšem o imise přímé); pokud ale takové imise převyšují obvyklou míru a podstatně omezují užívání sousedova pozemku, náleží sousedovi náhrada škody.*“

jednotlivých emitentů uvažovat o tom, že jejich produkce imisí je nad míru obvyklou místním poměrům, která podstatně omezuje vlastníka pozemku, pokud jako srovnávací kritérium bude použito místo s obdobnou skladbou nemovitostí, tedy defacto celá ČR. Opačný závěr by byl možný pouze za situace, kdy by produkce emisí působící imise byly zahrnuty do množiny imisí, které jsou nad míru přiměřenou poměrům.

Na samém počátku sporů o náhrady škod způsobených produkcí SO₂ a NO_x tedy v důsledku produkce imisí se řešila zcela zásadní otázka týkající se závěru, zda emitent, který nepřekračuje normy stanovené zvláštním právním předpisem pro produkci SO₂ může být povolán k náhradě škody způsobené na lesních porostech. Tato otázka byla vyřešena kladně, a to v rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém se tento vypořádal s námitkami, že zdroj je provozován v souladu se zákonem na ochranu ovzduší (srov. s 25 Cdo 3269/2008). Nejvyšší soud konstatoval, že dodržení míry stanovené zákonem neznamena, že produkce emisí nepůsobí škody na lesních porostech.

V mnoha svých dalších rozhodnutích Nejvyšší soud ČR zaujal jednoznačné stanovisko i k otázkám příčinné souvislosti mezi provozní činností emitentů a vznikem škod na lesních porostech (např. rozsudek NS ČR 25 Cdo 4346/2011), vypořádal se s námitkami, že zdroj je provozován v souladu se zákonem na ochranu ovzduší (srov. s 25 Cdo 3269/2008), že provozovatel zdroje znečištění ovzduší vynaložil veškerou péči k omezení či zabránění vzniku škod, že dodržuje emisní limity, resp. že nejsou překračovány imisní limity (srov. s 25 Cdo 3268/2008), že provozní činnost je uskutečňována ve veřejném zájmu (srov. s 25 Cdo 282/2012) apod. Jak bylo shora uvedeno, tato judikatura týkající se vzniku škod způsobených imisním působením producentů emisí je jasná a zcela konstantní a připouští požadovat náhradu škody vzniku na lesních porostech i za situace, kdy jsou dodržovány limity stanovené zvláštním právním předpisem.

7. Zahraniční úprava sousedských práv – privilegovaných imisí

Pro ucelení představy o kvalitě naší nové úpravy sousedských práv, především privilegovaných imisí, provádím níže exkurz a srovnání s některými zahraničními úpravami. Půjde o srovnání s německou a rakouskou úpravou. Velkou zvláštností těchto dvou úprav je především skutečnost, že se jedná o úpravy velmi staré, které přetrvaly až do dnešních dnů. Tyto úpravy obsahují buď pouhé dotčení sousedských práv, privilegovaných imisí, kdy úprava je v jednom případě velmi kusá, a to jak je provedena v Rakouském obecném zákoníku občanském, který se věnuje problematice privilegovaných imisí v ust. §364a ABGB (o.z.o.), nebo naopak značně konkrétní a podrobná, jak je provedena v německém právním řádu, který má pro privilegované imise mimo obecné úpravy v BGB i samostatný právní předpis.

7.1. Rakouská úprava sousedských práv - privilegovaných imisí

Již v kapitole 2.3. jsem se zabýval úpravou sousedských práv dle Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákon č. 946/1811 Sb.z.s., „*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*“, ABGB), který platí v Rakousku až do současnosti.

Již jsem se zmínil také o skutečnosti, že obecný zákoník občanský původně neobsahoval podrobnou úpravu sousedských práv a imisí, když jakýsi obecný zákaz zásahu do vlastnického práva jiného byl stanoven v ustanovení §364 o.z.o., který zněl: „Vlastnické právo lze vůbec vykonávati jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha“. Po III. dílčí novele byl přidán k ustanovení §364 o.z.o. druhý odstavec, kterým se dostalo do Obecného zákoníku občanského velmi podobné ustanovení §127 o.z. resp. § 1013 NOZ (§364 – 364b).

Ohledně sousedských práv, jak již bylo tedy naznačeno výše, je v obecném zákoníku občanském zásadní ustanovení §364 o.z.o. „*Vlastnické právo lze vůbec vykonávati jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.*

Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadkovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.“ Je zde tedy možno nalézt jak omezení výkonu vlastnického práva vůči právům třetích osob, zákonu a obecného blaha, tak úpravu imisí. V o.z.o. je co do nepřímých imisí nutný projev vůle obtěžovaného souseda, že s takovými imisemi nesouhlasí, pak má ze zákona právo sousedovi takové chování zakázat. Pro tuto práci nejdůležitějším ustanovením je ustanovení konkretizující předchozí, týkající se horních zařízení, či úředně schválených zařízení na sousedově pozemku (§364a o.z.o.), kdy je držitel pozemku oprávněn požadovat jen škodu způsobenou těmito zařízeními. Ustanovení §364a o.z.o. zůstalo nezměněno po řadu desítek let. V rámci doby jeho platnosti a účinnosti jej vyložilo přes stovky judikátů Rakouského Vídeňského Nejvyššího soudu. Rakouská judikatura pod dané ustanovení § 364a o.z.o. podřazuje problematiku privilegovaných imisí, když se judikatorně rozšířila oblast dopadu daného ustanovení na veškerá úředně povolená zařízení, jako jsou např. i provozování železnice, veřejných silnic, věží mobilních operátorů, provozování čerpacích stanic PHM, provozování vodovodů, provozování továren různého druhu, aj. dalších zařízení a závodů.

Z bohaté judikatury Vídeňského Nejvyššího soudu jsem vybral některé právní závěry, ze kterých je zřejmý přístup rakouské judikatury k předmětné problematice. Zpravidla jsou touto judikaturou potvrzeny postuláty použitelné i pro naši současnou úpravu.

Tak předně, shodně, jako pro českou úpravu, platí i podle rakouské judikatury, že sousedská práva je nutno aplikovat nejen na přímé sousedy, ale i na sousedy, resp. vlastníky, které nemají společnou hranici s tím, že působení imisí má širší dopad. (např. rozhodnutí Vídeňského nejvyššího soudu 2Ob64/56; 7Ob621/81; 1Ob568/94). Shodně tak jest zřejmé, že se jedná o nárok objektivní, bez ohledu na zavinění vlastníka rušitele, což je spojeno právě s tím, že se jedná o působení zpravidla nemovitosti na nemovitost. Nárok na náhradu škody, existující vedle nároku na zdržení se, je považován za nárok na vypořádání a je tudíž poskytován bez ohledu na zavinění (viz např. 7Ob195/64; 5Ob164/15a). Povinnost platit náhradu v souladu s § 364a není ovlivněna existencí mimořádné události. (viz např. 1Ob28/82)

Pokud se dále judikatura zabývá pojmem „místní poměry“, tak uvádí, že pojem "místní" nemá být chápán v tom smyslu, že závisí na podmínkách v rámci celého politického společenství. Rozhodující je spíše umístění narušeného pozemku vůči pozemku, z něhož toto narušení vychází, jakožto podmínky v bezprostředním okolí obou nemovitostí. Při tom

nezáleží pouze na intenzitě, ale také na způsobu vlivu a stupni schopnosti narušovat; rovněž záleží také na charakteru okolí, rovněž musí být zohledněn veřejný zájem (např. výstavba a údržba silnic nebo provoz veřejných dopravních zařízení (viz např. 2Ob166/14x). Tedy, i z této judikatorní praxe jest zřejmé, že v rámci posuzování místních poměrů bude vždy důležité nejen obvyklé místo z hlediska porovnávaných obdobných lokalit, ale i samotná povaha rušitele, kdy jest zřejmé, že v případě, kdy rušení bude vycházet z úředně povolené činnosti ve veřejném zájmu, jako např. provozování dopravní infrastruktury, bude náhled na rušení jiný, než pokud rušení nebude vyplývat z provozu ve veřejném zájmu.

Rakouská judikatura se věnuje i tolik diskutovanému problému účastenství poškozeného souseda v řízení o povolení, které následně zakládá oprávnění provozu závodu. Zda má být podle § 364 Všeobecného zákoníku občanského skutečně zasáhnuto do práv, lze odvodit pouze ze společné interpretace správních předpisů ve spojení s § 364a Všeobecného zákoníku občanského. Zda mají být v tomto správním řízení posuzovány pouze veřejnoprávní zájmy, nebo i soukromá práva majitelů sousedních pozemků vyplývá z toho, zda tito majitelé mají v tomto správním řízení postavení účastníka (§ 8 Zákona o všeobecném správním řízení). Pouze v posledním případě lze vycházet ze skutečnosti, že se jedná také o „schválenou stavbu“ na základě „úředního jednání“ ve smyslu ustanovení § 364a Všeobecného zákoníku občanského, které je rozhodující pro individuální právní ochranu (z rozhodnutí 8 Ob 128/09w). Dále také v novějším rozhodnutí (8Ob95/11w) byla tato právní věta ještě více definována tak, že obecně a právě z hlediska ústavní ochrany základních práv a ochrany práv na úrovni Evropské unie má výklad podle zásady jednoty právního řádu zvláštní význam. Také ustanovení §§ 364 a 364a ABGB je třeba vykládat ve spojení se správními předpisy, na něž § 364a ABGB nakonec odkazuje. Pokud zákonodárce formuje obecné právo (§ 364a ABGB a v rámci řízení podle individuálních kritérií (§ 364a ABGB ve spojení se správním řízením) připouští zásahy do práva jiného vlastníka, vyžaduje to možnost přezkoumání a účasti na tomto řízení ze strany dotčených majitelů práv. Veřejný zájem na ochraně životního prostředí a soukromá práva vlastníků sousedních pozemků (§ 364 ABGB) představují odlišitelné aspekty. Prověřování těchto aspektů se může uskutečnit společně v rámci jednoho správního řízení nebo zvlášť v rámci různých řízení (soud a správní úřad). Zda má být podle § 364 ABGB skutečně zasáhnuto do práv, lze odvodit pouze ze společného výkladu ustanovení správního práva ve spojení s § 364a ABGB. Zda mají být v tomto správním řízení posuzovány pouze veřejnoprávní zájmy, nebo i soukromá práva majitelů sousedních pozemků vyplývá z toho, zda tito majitelé mají v tomto správním řízení postavení účastníka (§ 8 Zákona o všeobecném správním řízení). Pouze v posledním případě lze

vycházet ze skutečnosti, že se jedná také o „schválenou stavbu“ na základě „úředního jednání“ ve smyslu ustanovení § 364a Všeobecného zákoníku občanského, které je rozhodující pro individuální právní ochranu. Z této judikatury tak dle mého názoru lze dospět k závěru, který jsem učinil i já sám u výkladu privilegovaných imisí. Pokud v rámci schvalovacího procesu nebude s poškozeným sousedem jednáno jako s účastníkem, mohl by se domáhat daleko větší ochrany, než kdyby s ním bylo jako s účastníkem v daném řízení zacházeno.

Rakouská judikatura uzavřela, že i elektrické vlny, vzešlé z provozu, elektroinstalací a elektrických spotřebičů, odchozí elektrická a magnetická pole a záření jsou emise (1Ob307/75). Dle rakouské judikatury nárok na vypořádání podle § 364a Všeobecného zákoníku občanského znamená plné odškodnění (viz např. 7Ob298/65; 5Ob120/70; 3Ob146/13m). Zda se má touto právní větou na mysli odškodnění konečné, je diskutabilní. Nemyslím si, že by v některých případech poskytnutí odškodnění dle ust. §364a mělo vylučovat jakékoli další nároky na vznik škod přímých a zajisté nebyl cílem této právní věty tento právní názor.

Rakouská judikatura se věnuje i tolik diskutovanému problému vztahu veřejné komunikace a sousedních pozemků, když uzavřela, že nároky vyplývající ze sousedského práva platí i ve vztahu mezi soukromým pozemkem a veřejnou silnicí (5Ob613/79, ale také ve spoustu dalších rozhodnutí tento právní závěr zopakován). Odškodnění za nepřímé vlivy silničního pozemku na sousední pozemek ve smyslu § 364 Všeobecného zákoníku občanského je nutné uplatit právní cestou (viz např. 7Ob209/68; 5Ob5/70 (5Ob6/70); 5Ob92/72; 1Ob18/79; 1Ob31/81). Dokonce např. speciálním druhem imisí může být narušení přirozeného odtoku vody, kdy rakouská judikatura uzavřela, že odpovědnost vyplývající ze sousedského práva existuje i v případě, že v rámci úředně schváleného objektu silnice došlo ke změně přirozeného odtoku vody v oblasti svahu nad silnicí (viz např. 1Ob31/81; 1Ob14/84). Jiný názor však panuje ohledně škod vzniklých provozem veřejných silnic, a to např. názor uvedený v rozhodnutí 6Ob548/81, které podává, že škody vzniklé na sousedních pozemcích veřejným provozem na spolkové silnici nemají své kořeny v dispozičním právu vlastníka pozemků, nýbrž v prohlášení silnice za spolkovou silnici, učiněném zákonodárcem formou zahrnutí do seznamu spolkových silnic. Myšlenku zakládající se na sousedském právu občanského zákoníku, že mezi dvěma rovnoprávně postavenými vlastníky pozemků je ten vlastník, který způsobí druhému vlastníku škodu, povinen tuto škodu kompenzovat, nelze na veřejnoprávní činnost aplikovat. Spolek nemá ani jako vlastník ani jako nositel povinností a úkolů vyplývajících ze zřizování, údržby a provozu silnic soukromoprávní vliv na využívání

spolkových silnic. Tím je však vyloučen nárok na náhradu škod vzniklých imisemi podle §§ 364 a násl. dle občanského zákoníku. Dále také se podává v rozhodnutí 5Ob599/83, že veřejná silnice se považuje za úředně schválené zařízení ve smyslu § 364a občanského zákoníku. Je-li vybudována, udržována a ošetřována pouze způsobem sloužícím veřejnému zájmu a není-li při tom překročena nezbytná míra, ještě se nejedná podle § 364 odst. 2 obč.zákoníku o nepřípustné imise. Zajímavý je pak náhled rakouské judikatury na hluk způsobený silnicí zákazníky podniku, kdy se podává, že vzhledem k tomu, že místní dopravní hluk, způsobený zákazníky podniku již není v rámci schvalovacího řízení provozu průmyslových zařízení zohledňován, nestojí nic v cestě zdržovací žalobě zakládající se na § 364 odst. 2 občanského zákoníku (3Ob2413/96s). Zajímavý je i různorodý náhled na odpovědnost při údržbě a výstavbě silnic, kdy pro údržbu platí, že společnost zajišťující údržbu silnic zodpovídá za poškození budov, které bylo způsobené posypem soli v místě neobvyklým, a to i tehdy, nebylo-li při tomto posypu solí překročeno množství nutné pro bezpečnost provozu (viz 6Ob109/02a). Naproti tomu společnosti zajišťující výstavbu, provoz a údržbu dálnic, založené na základě spolkových zákonů (ASFINAG) nepoužívají pozemky, na nichž jsou prováděny stavební práce, způsobující poškození a škodlivé emise, pro vlastní účely. Tím je popřena jejich pasivní legitimace – jelikož ani nejsou majiteli těchto pozemků – pro nároky vznikající na základě sousedských práv (viz rozhodnutí 1Ob239/14z). A konečně je dlužno dodat, že imise, které vznikají v průběhu stavebních prací při zřizování spolkové silnice, ale na které se nevztahuje úřední schválení, nejsou zahrnuty v § 24 odst 5 BStG (zákon o spolkových silnicích) a mohou být za podmínek uvedených v § 364 odst. 2 občanského zákoníku zakázány.

V dalších rozhodnutích se řeší tolik diskutovaná odpovědnost úředně schváleného provozu železnice, kdy je na jednu stranu řečeno, že § 19 železničního zákona je výlučně aplikován jako zvláštní zákon oproti obecným normám §§ 364 odstavce 2, 364a ABGB (viz např. 7Ob237/64). Tento názor zastával v odborných publikacích i Helmut Koziol.¹²⁷ Judikatura se však v průběhu doby vyvinula tak, že ustanovení § 19 odst 2 železničního zákona upravuje odpovědnost železnice, „aniž by byla dotčena odpovědnost podle jiných právních předpisů.“ Tato formulace vede k závěru, že tímto předpisem se rozšiřuje odpovědnost železnice, v žádném případě by však neměla být omezována. Judikatura se vyvinula i v tom smyslu, že se lze dokonce bránit i vůči hluku z železnice, když je uvedeno, že *§ 19 zákona o železnici nevyklučuje vyrovnávací nárok kvůli vlivu hluku železnice. Názor,*

¹²⁷ Dr. Koziol, Helmut, *Österreichisches Haftpflichtrecht. Band I und II*, Wien: Manzsche, 1980

který zastává Helmut Koziol (Österreichisches Haftpflichtrecht II 254), že újma způsobena hlukem železnice neopravňuje vznesení nároku na náhradu škody, proto nelze sdílet (6Ob668/81). Existují však i rozhodnutí odlišná, která v určitých případech, např. vyvolání hluku posunem vagónů, vylučují uplatnění nároku dle ustanovení §364a o.z.o.. Např. v rozhodnutí 6Ob668/81, se podává, že účinky, které obvykle přináší provoz železnice, patří k okolnostem, které formují ráz krajiny, přičemž je nutno je považovat za účinky v místě obvyklé. K provozu železnice patří nutně také řazení vagónů (posuvy), imise, které jsou s těmito pracemi běžně spojené, je proto nutno rovněž považovat za účinky spojené s provozem železnice v místě obvyklé. Hluk, způsobený posuvem vagónů, který působí na nemovitost, proto nemůže odůvodňovat vyrovnávací nárok ve smyslu § 364 a obč. Zákoníku.

Rakouská judikatura se věnuje i otázce promlčení. V zásadě platí, že jak nároky na náhradu vyplývající z § 364b o.z.o., tak také nároky vyplývající z § 364a o.z.o. budou jako nároky na odškodnění podle § 1489 o.z.o. promlčeny po třech letech (viz např. 5Ob300/62; 6Ob191/13a). Tato lhůta nezačíná běžet při každém poškození, ale už v té době, ve které žadatelé získali znalost o škodě a škůdci; to je, stejně jako pro nárok na náhradu škody, nepodstatné, zda oběť již zná všechny účinky škodní události, tedy ať už se objevily všechny škodlivé následky či nikoliv. (1 Ob 45/75).

7.2. Německá úprava sousedských práv – privilegovaných imisí

Německé právo věnuje imisím značnou pozornost. Německá úprava pracuje na provázanosti soukromoprávní s veřejnoprávní úpravou, což je důsledek požadavku na ochranu přírody a krajiny a životního prostředí jako takového.

Shora uvedené je zřejmé již z úvodního ustanovení BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch) věnovaného imisím. Vlastník pozemku je například povinen strpět vnikání imisí, které jej v užívání pozemku vůbec neomezují, anebo takových, které vlastníka pozemku omezují v jeho užívání pouze nepodstatně. Zde se tato úprava velmi podobá imisím z úředně povolených činností, neboť právě ona nepodstatnost je zpravidla spjata s nepřekročením limitů stanovených správním právem, což je rámeček založený samotným ustanovením § 906 odst. 1 BGB. Úprava je tedy v tomto uchopitelnější, než naše úprava, neboť z toho rovněž vyplývá, že zejména imise překračující zmíněné limity budou zpravidla považovány za podstatné, a tím pádem protiprávní, proti nimž se může vlastník pozemku úspěšně domoci

ochrany negativní žalobou, protože je daleko předvídatelnější rozhodnutí nalézacího soudu, než je tomu u nás.

Shora uvedené tvrzení však trochu narušuje následující ustanovení BGB, ve kterém je defacto upraveno, že ani podstatné imise nemusí nutně zakládat zdržovací povinnost rušitele. Jsou-li totiž podstatné imise důsledkem v místě obvyklého užívání pozemku rušitelem a zároveň provedení opatření směřujícího k zamezení vnikání těchto imisí na pozemek obtěžovaného vlastníka by bylo pro rušitele z ekonomických důvodů neúnosné, je opět obtěžovaný vlastník pozemku povinen omezení jeho vlastnického práva strpět. Je třeba však uvést na pravou míru, že v tomto případě jde o situaci zcela mimořádnou, kdy se preferují zájmy jednoho souseda před zájmy souseda druhého, a to na základě volné úvahy soudu co do ekonomické únosnosti odstranění imisního zásahu do vlastnických práv souseda. Dlužno však poznamenat, že tato nerovnost musí být zároveň vyvážená, neboť je zde založená povinnost obtěžovaného vlastníka strpět podstatné imise dorovnána jeho nárokem vůči rušícímu sousedovi na přiměřené vyrovnání v penězích, za podmínky, že imise obtěžují vlastníka pozemku v jeho užívání způsobem v místě obvyklým nebo omezují výnos z jeho pozemku, obojí nad únosnou míru (§ 906 odst. 2 BGB).

Podstatné omezení vlastnického práva se však nemůže opírat pouze o holé konstatování, že byly překročeny limity stanovené veřejným právem, tyto jsou pouze indicií pro celkové hodnocení každého ojedinělého případu soudem.¹²⁸ Judikatura si vytvořila pro tyto účely měřítko další, a to citu rozumného, chápavého průměrného člověka (*Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen*), což znamená defacto to, co je možno po jedinci po zhodnocení veřejnoprávních a soukromoprávních aspektů dané věci spravedlivě požadovat.¹²⁹ Do úvah soudu se tak mohou dostat v rámci posuzování podstatného či nepodstatného omezení vlastnického práva i takové prvky, jako je např. dbání obyvatelstva na ochranu přírody, povědomí o problémech souvisejících s ohrožením životního prostředí¹³⁰ nebo význam určitých tradičních kulturních akcí pro místní obyvatelstvo a pro posilování jeho soudržnosti a z toho vyvěrající ochota průměrného člověka akceptovat jistá omezení jako projev solidarity vůči společnosti.¹³¹ V tom či onom případě vyjadřuje měřítko citu rozumného průměrného člověka jeho toleranci, tzn. co je ještě ochoten snášet. Samotné překročení veřejnoprávních limitů tak nemusí pro průměrného člověka nutně znamenat

¹²⁸ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 13. 2. 2004, sp. zn. V ZR 217/03.

¹²⁹ Srov. s VIEWEG, Klaus. *Nachbarrecht und Naturschutz*. Neue Juristische Wochenschrift. 1993, roč. 46, č. 40, s. 2572.

¹³⁰ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 14. 11. 2003, sp. zn. V ZR 102/03.

¹³¹ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 26. 9. 2003, sp. zn. V ZR 41/03.

podstatné omezení jeho vlastnického práva a to samé platí i naopak. K ryze objektivnímu náhledu se tím připojuje kritérium částečně subjektivní, jež zohledňuje též povahu a skutečné účelové určení pozemku dotčeného imisemi.¹³² Podstatnost je pak dána bez ohledu na veřejnoprávní limity tehdy, pokud je imisemi působena škoda na majetku obtěžovaného.¹³³

Kritérium místní obvyklosti, jež postihuje užívání pozemku rušitelem, vyjadřuje, že většina pozemků v okolí je užívána, co do druhu a intenzity vznikajících imisí, stejným či obdobným způsobem. Oblast, v níž k porovnání způsobu užívání jednotlivých pozemků dochází, není vždy totožná s hranicemi obce, může být užší i širší v závislosti na konkrétních okolnostech případu.¹³⁴ Shodně, jak to platí i u nás, je notorií, že jiné podmínky budou panovat v průmyslové oblasti a jiné v obytné zóně, kde je na místní obvyklost vyžadován daleko kritičtější náhled, než na obvyklost v průmyslové zóně, kde však obtěžování ovlivňují ještě kritéria stanovená pro tzv. „privilegované imise“.

Ekonomicky únosná opatření k zamezení vnikání podstatných imisí na sousedův pozemek mohou spočívat v instalaci určitého technického zařízení či omezení provozu závodu, přičemž nesmí být ohrožena další existence rušitele.¹³⁵ Ekonomická únosnost, kterou soud v konkrétním případě bude zkoumat, je tedy měřítkem zejména subjektivním, zohledňujícím rušitelovy konkrétní poměry v místě a čase plnění.

Zajímavým případem, který se letmo dotýká i „privilegovaných imisí“ a který vyjadřuje zároveň německý přístup k dané problematice, a tedy i úzký vztah mezi soukromým sousedským právem a veřejnoprávní ochranou přírody je možno ilustrovat na případě obtěžování žabím kvákáním.¹³⁶ Jedná se o situaci, kdy vlastník zřídí na svém pozemku rybník, např. za účelem chovu ryb, má k danému provozu veškerá povolení, načež do něj nasadí v rámci zachování rybníčního biotopu i žáby zvláště chráněné dle veřejnoprávních norem, a ty jsou následně zdrojem hygienické limity výrazně překračujícího hluku obtěžujícího souseda. V daném případě tak vystupuje vedle protichůdných soukromých zájmů obou sousedů navíc všeobecný zájem na ochraně přírody.¹³⁷ Samotnému vlastníku rybníka jsou však veřejným právem zapovězena veškerá v úvahu přicházející opatření směřující

¹³² Srov. s SÄCKER, Franz Jürgen. *Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch wesentliche Einwirkungen*. In: SÄCKER, Franz Jürgen a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 6: Sachenrecht. 6. vyd. Mnichov: C. H. Beck, 2013, § 906, Rn. 55

¹³³ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 20. 11. 1998, sp. zn. V ZR 411/97.

¹³⁴ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. 3. 1990, sp. zn. V ZR 58/89.

¹³⁵ Srov. s SÄCKER, Franz Jürgen. *Wirtschaftlich zumutbare Abwehrmaßnahmen*.. In: SÄCKER, op. cit., § 906, Rn. 149

¹³⁶ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 20. 11. 1992, sp. zn. V ZR 82/91.

¹³⁷ Srov. s VIEWEG, Klaus. *Nachbarrecht und Naturschutz*. *Neue Juristische Wochenschrift*. 1993, roč. 46, č. 40, s. 2570.

k zamezení vnikání hluku na sousední pozemek, nelze mu tedy tuto skutečnost přičíst k tíži, neboť je zde dán základ pro širokou ochranu přírody, a to prostřednictvím vzájemného působení veřejného a soukromého práva, přestože ani od rozumného průměrného člověka, který si je vědom nutnosti druhové ochrany přírody, nelze očekávat, že by byl uvědoměným do té míry, aby toleroval masivní narušování svého nočního klidu. Paradoxní se může jevit skutečnost, že značná část obyvatelstva považuje právě hluk za stěžejní problém v rámci ochrany životního prostředí. Uvedené je nadále o to závažnější při představě, že rušitel ukryje svůj úmysl šikanovat souseda za ochranu přírody.¹³⁸ Zvláště pozitivně může být pro rušícího vlastníka hodnocena skutečnost, že německý soud v takovém případě bere na zřetel, zda rušící soused podal žádost o povolení výjimky ohledně manipulace s ohroženým druhem živočicha dle správních předpisů, či zda pouze lakonicky v rámci procesní obrany neodkazuje na požadavek ochrany přírody, aniž by před vysazením předmětného druhu chráněného živočicha zažádal příslušné správní orgány.

Veřejnoprávní, nicméně zároveň velmi významná právní úprava imisí je obsažena ve spolkovém zákoně o ochraně proti imisím (Bundes-Immissionsschutzgesetz) ze dne 15. 3. 1974, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BImSchG“). Jednotlivec se totiž mimo cestu soukromého práva může bránit a domáhat se proti těmto obtěžování imisemi cestou veřejnoprávní, a to zároveň s obranou soukromoprávní. Veřejnoprávní úpravou je však sledován zájem a prospěch společnosti, tedy veřejný zájem, nicméně obtěžovaný vlastník i tak bude moci touto cestou dosáhnout svého cíle. Právní úprava BImSchG překračuje hranice veřejnoprávnosti a z velké části se dotkne právě privilegovaných imisí. Jsou zde upravena především zařízení, která jsou vzhledem ke své povaze častým zdrojem škodlivých účinků, a jejichž provozovatelé jsou proto povinni dbát zvláštních povinností k jejich předcházení. Podle závažnosti možných dopadů na životní prostředí (vedle toho i do vlastnictví souseda) je nutno rozlišovat zařízení, k jejichž zřízení a provozu je nutné předchozí úřední povolení, a ta, která úřední povolení nevyžadují.

Pokud se zaměříme na zařízení vyžadující úřední povolení, jedná se o takové zařízení, které je způsobilé svého souseda *významně* znevýhodnit či obtěžovat prostřednictvím imisí (§ 4 odst. 1 BImSchG). Sousedovi, jenž je účastníkem předmětného povolovacího řízení, je dána možnost hájit své zájmy prostřednictvím námitek v tomto povolovacím řízení. Pro schválení provozu takového zařízení je skutečnost, že zařízení bude zřízeno a provozováno způsobem

¹³⁸ Srov. s VIEWEG, Klaus. Nachbarrecht und Naturschutz. Neue Juristische Wochenschrift. 1993, roč. 46, č. 40, s. 2571.

zajišťujícím vysokou úroveň ochrany životního prostředí a předcházejícím významnému obtěžování sousedů imisemi (§ 5 odst. 1 BImSchG). Judikatura dospěla k závěru, že *významnost* obtěžování v uvedeném veřejnoprávním smyslu je potřeba vykládat shodně s *podstatností* ve smyslu § 906 BGB¹³⁹, je sousedovi v takovém řízení poskytnuta míra ochrany srovnatelná s tou dle soukromého práva. S ohledem na úpravu privilegovaných imisí, jak je upravena v našem právním řádu je důležité připomenout, že důsledkem schválení provozu předmětného zařízení je následně nemožnost sousedovy obrany dle § 1004 BGB na zdržení se obtěžování podstatnými imisemi, popř. zastavení provozu zařízení. Soused však i nadále může požadovat provedení opatření, která zabrání podstatnému obtěžování těmito imisemi, opět však za podmínky, že jsou pro provozovatele zařízení ekonomicky únosná či technicky proveditelná (srov. se shora uvedeným výkladem). Pokud tomu tak není, a opatření nelze obtěžujícímu sousedu nařídit, zůstává sousedovi pouze nárok na náhradu škody (§ 14 BImSchG). Ze shora uvedeného tedy dle mého názoru vyplývá, že veřejnoprávní úprava BImSchG z německého právního řádu je základem soukromoprávní úpravy privilegovaných imisí, ze kterého vycházela i česká právní úprava, založená na obdobných principech.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že jak česká, tak i německá soukromoprávní úprava ochrany proti imisím vychází ze zásady, že vlastník je povinen snášet omezování jeho vlastnického práva vnikáním imisí působených jiným vlastníkem (sousedem), dokud toto omezení nedosahuje jisté míry závažnosti, míry, která je místním poměrům obvyklým nepřiměřená. Kritéria pro její určení jsou však v obou úpravách značně rozdílná. Z německého práva vyplývá daleko větší propojenost soukromého a veřejného práva, když nepodstatnou imisí je zpravidla taková, která nepřekračuje veřejnoprávní limity, což je v českém právním řádu kritériem pro hodnocení především privilegovaných imisí. Německé právo zároveň myslí na ochranu obecných zájmů, především přírody a životního prostředí. Dle ustálené české judikatury bylo vždy, ještě za platnosti a účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., podstatné vnikání imisí v míře překračující míru nepřiměřenou místním poměrům, což poskytovalo zásadně vyšší stupeň ochrany vlastnického práva obtěžovaného vlastníka, což je však existencí nového měřítko, které je vymezeno v NOZ jako „podstatného omezení obvyklého užívání“ zřejmě zpřísněno. Německá právní úprava i v rámci podstatného omezení vlastnického práva počítá s případy, kdy dotčenému vlastníku nenáleží zdržovací nárok vůči rušiteli. Obě právní úpravy se liší i povahou jednotlivých kritérií, a to např. při posuzování subjektivního hodnocení rušitele a rušeného.

¹³⁹ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. 3. 1990, sp. zn. V ZR 58/89.

Problematicke tzv. privilegovaných imisí, kterými se zabývá tato práce, je německé právo, na rozdíl od české právní úpravy, více jasně a srozumitelně uzpůsobeno, a to tím, že německé právo má samostatný zákon, který tuto problematiku upravuje. Tento zákon upravuje podrobně postavení souseda v řízení o schválení provozu zařízení, v němž je mu zaručena vysoká míra ochrany jeho zájmů, srovnatelná s ochranou dle § 906 BGB. Takto srozumitelná a jednoznačná úprava, byť snaha po rekodifikaci byla veliká, v českém právním řádu chybí. Víím, že štěpení právního řádu není, a to i s ohledem na již tak dost rozsáhlou úpravu NOZ, vhodné. Jasnější a srozumitelnější úprava privilegovaných imisí je však dle mého názoru nutná, neboť, jak plyne i z mého výkladu české právní úpravy privilegovaných imisí, současná a aktuální úprava pokládá celou řadu otázek, na které dosud neexistuje jasný výklad a jasná odpověď. Výslovná úprava postavení vlastníků sousedních pozemků v příslušném povolovacím řízení u provozu, proti němuž se následně obrana proti působení privilegovaných imisí poskytuje, by byla více než vhodná, stejně tak jako úprava a ujasnění náhrady škody z privilegovaných imisí vzešlé v konkurenci s obecnou úpravou náhrady škody, která vznikne provozem závodu, vůči němuž se obtěžovaný vlastník brání.

8. Závěr

Ve své rigorózní práci jsem vyložil základní úpravu sousedských práv se zaměřením na staronový institut v českém právním řádu, a to kategorii tzv. privilegovaných imisí. Privilegované imise byly podrobeny analýze nejen dle aktuální české právní doktríny, nicméně došlo ke srovnání se zahraniční úpravou, ze které dané ustanovení včleněné do NOZ vychází, a to úpravou Německou a Rakouskou. Především u výkladu rakouské úpravy je práce zaměřena na rakouskou rozhodovací praxi Nejvyššího Vídeňského soudu, která poskytuje mnohá výkladová aplikační pravidla a vodítka pro privilegované imise.

V úvodu této práce jsem vyložil zařazení sousedských práv do systému našeho právního řádu a občanského práva jako takového. Poté jsem čtenářům nastínil základní stavební kameny sousedských práv (například vlastnická práva a jejich omezení), které jsou stanoveny v právních předpisech českého právního řádu, mezi nimiž významnou úlohu hraje především občanský zákoník, který do značné míry konkretizuje meze výkonu těchto práv stanovené v předpisech ústavněprávní roviny, převážně v LZPS a Ústavě České republiky a dále jsem stručně vyložil nástin historické úpravy sousedských práv na našem území, přičemž samotná tato část rigorózní práce by jistě mohla být samostatným tématem rigorózní práce.

Velkou část mé rigorózní práce jsem věnoval jednak úpravě sousedských práv do 31.12.2013, neboť je podrobena kritické analýze odborné literatury, přičemž jsem se zaměřil převážně na imise, a to jak v teoretické rovině dané literaturou, tak v praktické rovině dané soudní judikaturou.

V další části práce byla vyložena nová úprava sousedských práv, která vstoupila v platnost jako součást nového občanskoprávního kodexu, zákona č.89/2012 Sb., jehož účinnost nastala k 1.1.2014. Již výše bylo vyloženo, že toto znění se značně inspirovalo v zahraničních úpravách. Sousedská práva jsou zde upravena podrobněji, výkladově čistěji a přesněji. Do úpravy sousedských práv byla včleněna kategorie tzv. privilegovaných imisí, která po vzoru zahraničních úprav zapovídá možnost uplatnit zdržovací žalobu vůči imisím, které jsou původem provozu úředně schváleného závodu, kdy již v minulosti před nabytím účinnosti NOZ byly imise, jejichž původ pocházel z úředně povoleného závodu, podrobeny soudnímu přezkumu. Soud však byl vázán pouze možností uložit zdržení se daného zásahu, či zamítnutí žaloby na zdržení, protože výslovné znění zákona mu tak mnohdy nasadilo pevně uzamčená pouta, která vždy musela vést k rozhodnutí, jehož „spravedlnost“ bylo těžké

obhájit. Nové znění zákona již umožňuje soudu posuzovat imise z úředně povoleného závodu přísněji, neboť za ně může přiznat odškodnění, resp. peněžní náhradu újmy a nemusí již řešit dilema, zda uloží povinnost zdržet se zásahu tam, kde to není dost dobře možné s ohledem na veřejný zájem. Pouze čas ukáže, zda tato změna přispěje k všeobecnému zlepšení nejen sousedských vztahů (což mnohdy v silách litery zákona není), ale převážně ke zlepšení právní jistoty, a tím i k předvídatelnosti soudních rozhodnutí, když ve vztahu k imisím privilegovaným se bude jednat o judikaturu zcela novou, která bude postupně dotvářet výkladová hlediska předmětného ustanovení, přičemž lze očekávat příklon a odkaz na bohatou judikaturu Vídeňského Nejvyššího soudu.

V kapitole věnované privilegovaným imisím jsem dále vyložil možnost ochrany proti těmto zásahům do sousedských práv. Byla vyložena možnost domáhat se svého práva žalobou na zdržení se zásahu tam, kde imise z úředně povoleného závodu překračují povolené limity, případně žalobou na náhradu újmy v penězích tam, kde tyto limity překračovány nejsou, nicméně imise lze považovat za imise ve vlastním slova smyslu. Dlužno poznamenat, že úpravu privilegovaných imisí lze přivítat s otevřenou náručí, neboť předcházející právní úprava, která obdobnou úpravu neobsahovala, neposkytovala adekvátní rámec rozumné obrany proti něčemu, co je ve společnosti z obecného hlediska žádáno, ale zároveň to zasahuje do subjektivních práv jedince, jako obtěžovaného vlastníka. Tento stav mnohdy vedl k vydání rozhodnutí, která byla velmi rozporuplná a jejich kritika byla nabílední, což je především možno spatřit v kauze Pražské magistrály. Doufám a věřím, že naproti tomu nebude ustanovení o privilegovaných imisích zneužíváno pro legalizaci nadměrného obtěžování souseda úředně povolenými závody, kdy bude na soudech, aby přísně a vždy případ od případu rozlišily, zda lze obtěžování souseda pod úpravu privilegovaných imisí podřadit či nikoliv.

Na samotný závěr mé práce jsem poukázal na úpravu privilegovaných imisí v zahraničních úpravách, a to na úpravu německou a rakouskou, ze kterých aktuální česká úprava vychází. Tímto poukazem jsem chtěl čtenářům ukázat, že i velmi staré občanskoprávní kodexy mají dnes v právních systémech zahraničních států své místo a dokonce v evropském měřítku místo takové, že z nich čerpají nové občanskoprávní kodexy, jako je náš nový občanský zákoník. To samo o sobě svědčí o tom, že ne vždy, co je staré, je špatné a překonané, ba právě naopak. Mám za to, že např. z rakouské judikatury Nejvyššího Vídeňského soudu bude čerpat i soudní stolice České republiky v rámci utváření judikatorního výkladového rámce nové úpravy privilegovaných imisí.

9. Seznam použitých zdrojů

9.1. Knižní literatura

BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Sousedská práva.* Praha: Orbis Praha, 1973. 311 s.

FEIL, Erich. *Privates Nachbarrecht und Immissionen – Eine systematische Darstellung für die Praxis.* 3. vyd. Vídeň: Linde, 2008, 224 s.

FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné.* 3. vyd. Brno: Masarykova Universita v Brně, 2002. 433 s.

HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo: obecná část.* 5., rozš. vyd. Praha: Beck, 2003, XXVIII, 793 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WÜRSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva.* Praha: Panorama Praha 1990. 312 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník - poznámkové vydání s judikaturou.* Praha: Linde Praha a.s., 1994. 671 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WÜRSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva.* 2. vyd. Praha: Linde Praha, 1999. 361 s.

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, POKORNÝ, Milan. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde Praha 2002. 336 s.

HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech.* 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2006. 305 s.

HURDÍK, Jan, FIALA, Josef, HRUŠÁKOVÁ, Milana. *Úvod do soukromého práva.* 2. rozšířené a upravené vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 158 s.

CHROMÁ, Marta. *Anglicko český právní slovník.* Praha: LEDA, 1997. 341s.

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo,* 1. vyd. Praha: Panorama, 1990, 469 s.

KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí,* 1. vyd. Plzeň: Západočeská univerzita, 2000, iv, 102 s.

KLÍMA, Karel. *Ústavní právo,* 1. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1995, 225 s.

KNAPP, Viktor. *Teorie práva,* Vyd. 1. Praha: Beck, 1995, XVI, 247 s.

- KNAPP, Viktor.** *Velké právní systémy: úvod do srovnávací právní vědy.* 1. vyd. Praha: Beck, 1996, XVI, 248 s
- KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol.** *Občanské právo hmotné 1,* 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002, 471 s.
- KOZIOL HELMUT, dr.** *Österreichisches Haftpflichtrecht. Band I und II,* Wien: Manzsche, 1980
- NOVOTNÝ, Oto a kol.** *Trestní právo hmotné – I. Obecná část,* 4. přeprac. vyd. Praha: Aspi Publishing, 2003. 435 s.
- NOVOTNÝ, Oto a kol.** *Trestní právo hmotné – II. Zvláštní část.,* 4 přeprac. vyd., Praha: Aspi Publishing, 2003. 440 s.
- RANDA, Antonín.** *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.* 5., opr. vyd. V Praze: nákl. knihkupectví Fr. Řivnáče, 1900, XVI, 280 s.
- SÄCKER, Franz Jürgen a kol.** *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6: Sachenrecht.* 6. vyd. Mnichov: C. H. Beck, 2013. In: Beck-online [online právní informační systém]. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- SEDLÁČEK, Jaromír.** *Vlastnické právo.* Ed. SPÁČIL, Jiří. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, xxiv, 426, iv, 58, 79 s.
- SCHELLEOVÁ Ilona.** *Sousedské spory a paragrafy,* Computer press Praha 2001. 107 s.
- SCHELLEOVÁ Ilona., SCHELLE Karel.** *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964,* 1. vyd. Brno: Masarykova Univerzita v Brně-právnická fakulta, Doplněk, 1993, 594 s.
- SPÁČIL, Jiří a kol.** *Občanský zákoník: komentář. III. Věcná práva (§ 976-1474).* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s.
- SPÁČIL, Jiří.** *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku,* 1. vyd. Praha: Beck, 2002, XII, 217 s.
- SPÁČIL, Jiří a kol.** *Občanský zákoník III: Věcná práva (§ 976-1474).* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s.
- WINTEROVÁ, Alena.** *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice.* 2., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde, 2002, 688 s.

9.2. Časopisecká literatura

- BÁNYAIOVÁ, A.** *Princip proporcionality v rozhodování Ústavního soudu (Nad rozsudkem Ústavního soudu k aplikaci § 127 odst. 1 ObčZ).* Právní rozhledy. 2012, roč. 20, č. 8, s. 279-284. Nakladatelství C. H. Beck

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

Nakladatelství C. H. Beck

EFFENBERGER, Karel. O Věcných právech na cizí věci (4.část), *Právní rádce*, 1995, číslo 6. s. 53

RICHTER, J. *Ochrana pokojného stavu*, Právní rádce, 1995, číslo 6, s. 9

VIEWEG, Klaus. *Nachbarrecht und Naturschutz.* Neue Juristische Wochenschrift, 1993, roč. 46, č. 40, s. 2570-2576

9.3. Právní předpisy

Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

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

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

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

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 200/1990 Sb., přestupkový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon v aktuálním znění, ve znění pozdějších předpisů

Republika Rakousko. Císařský patent č. 946/1811, všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), ve znění pozdějších předpisů.

Spolková republika Německo. Občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch) ze dne 18. 8. 1896, ve znění pozdějších předpisů.

Spolková republika Německo. Spolkový zákon o ochraně proti imisím (Bundes-Immissionsschutzgesetz) ze dne 15. 3. 1974, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 78/1996 Sb., o stanovení pásem ohrožení lesů pod vlivem imisí

Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích

Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 415/2012 Sb. o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší

Nařízení vlády č. 146/2007 Sb., o emisních limitech a dalších podmínkách provozování spalovacích stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší

9.4. Ostatní prameny

Důvodová zpráva k NOZ. Justice.cz [online], s. 263 [cit. 2. 5. 2014], Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
novinky.cz. Dostupné na <http://www.novinky.cz/domaci/225121-novy-zakonik-spadne-li-sousedovo-jablko-k-vam-je-vase.html>

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY, *Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá)*, Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, (dostupné z

http://zcu.juristic.cz/download/rekodifikace/obcan/OZ_konsolidovana_verze_brezen_07.zip)

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období

Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR, Orac Praha, 1992 – 2004.

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kolektiv, *Sousedská práva: Imise*, Bulletin-advokacie [online], publikováno dne 28.12.2015, dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>

Vybraná ustanovení právních předpisů a Judikatura soudů (použit informační systém ASPI společnosti ASPI Publishing s.r.o.)

Vybraná ustanovení právních předpisů a Judikatura soudů (použit informační systém Legsys Galaxy, Epsilon Delta, s.r.o.)

9.5. Judikatura

- Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud ČR [online]. Ostrava: Nakladatelství Sagit – rozhodnutí publikovaná pod č. R 65/72, R 50/85, R 3/88, R 37/85
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp. zn. 19 Co 740/97, Soudní rozhledy č. 9/1999
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2001, sp.zn. 22 Cdo 2929/99 - informační systém ASPI společnosti ASPI Publishing s.r.o.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.6.1999, sp.zn. 2Cdon 1886/97 - informační systém ASPI společnosti ASPI Publishing s.r.o.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.8.1999, sp.zn. 2 Cdon 330/1997- informační systém ASPI společnosti ASPI Publishing s.r.o.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.12.2000, sp.zn. 22 Cdo 1629/99 – dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/22Cdo1629/99>
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2010, sp. zn. 22 Cdo 1296/2008 - dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/22Cdo1296/2008>
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005 - dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/22Cdo223/2005>
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.1.2015 rozhodnutí 22 Cdo 636/2014 - informační systém ASPI společnosti ASPI Publishing s.r.o
- Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 15. 7. 1980. Arrondelle proti Spojenému království. Číslo stížnosti 7889/77. Evropský soud pro lidská práva [online]. Evropský soud pro lidská práva, © 1980 [cit. 27. 5. 2014]. Dostupné z: <http://echr.ketse.com/doc/7889.77-en-19800715/>
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 54 Co 390/2007. Kauza-magistrála.net [online]. © 2005 - 2014 [cit. 28. 5. 2014]. Dostupné z: http://kauza-magistrala.net/images/docs/Rozsudek_Mestskeho_soudu_v_Praze.pdf
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008. Nejvyšší soud [online]. Nejvyšší soud, © 2010 [cit. 28. 5. 2014]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/3CF7C2E32C407D88C1257A4E0067896D?openDocument&Highlight=0
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11. Ústavní soud [online]. Ústavní soud, © 2012 [cit. 27. 5. 2014]. Dostupné z: http://www.usoud.cz/fileadmin/user_upload/ustavni_soud_www/Aktualne_prilohy/2012_01_11.pdf
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12.2010, sp.zn. 25 Cdo 3269/2008. Dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/25Cdo3269/2008>
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.4.2013 25 Cdo 4346/2011. Dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/25Cdo4346/2011>
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12.2010, sp.zn. 25 Cdo 3268/2008. Dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/25Cdo3268/2008>
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2013, sp.zn. 25 Cdo 282/2012. Dostupné na internetovém serveru: <http://kraken.slv.cz/25Cdo282/2012>
- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 13. 2. 2004, sp. zn. V ZR 217/03. In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck, Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>

- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 14. 11. 2003, sp. zn. V ZR 102/03. In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 26. 9. 2003, sp. zn. V ZR 41/03. In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 20. 11. 1998, sp. zn. V ZR 411/97. In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. 3. 1990, sp. zn. V ZR 58/89 In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 20. 11. 1992, sp. zn. V ZR 82/91. In: Beck-online [online právní informační systém]. C. H. Beck. Dostupné z: <https://beck-online.beck.de/>
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ve Vídni sp.zn 2Ob64/56; 7Ob621/81; 1Ob568/94; 7Ob195/64; 5Ob164/15a; 1Ob28/82; 2Ob166/14x; 8 Ob 128/09w; 8Ob95/11w; 1Ob307/75; 7Ob298/65; 5Ob120/70; 3Ob146/13m; 5Ob613/79; 7Ob209/68; 5Ob5/70 (5Ob6/70); 5Ob92/72; 1Ob18/79; 1Ob31/81; 1Ob31/81; 1Ob14/84; 3Ob2413/96s; 6Ob109/02a; 1Ob239/14z; 7Ob237/64; 6Ob668/81; 6Ob668/81; 5Ob300/62; 6Ob191/13a; 1 Ob 45/75, vše dostupné na internetových stránkách Nejvyššího Vídeňského soudu:
<https://www.ris.bka.gv.at/Ergebnis.wxe?Abfrage=Justiz&Gericht=&Rechtssatznummer=&Rechtssatz=&Fundstelle=&AenderungenSeit=Undefined&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False&GZ=&VonDatum=&BisDatum=13.05.2016&Norm=ABGB+%c2%a7364a&ImRisSeit=Undefined&ResultPageSize=100&Suchworte=&Position=1&Sort=0%7cAsc>

10. Cizojazyčné resumé

In this rigorous thesis I write about neighbor's rights, polluting matters and privileged imissions. In the first part I define these rights within the system of Czech law and Civil Law. Then I introduce basic elements of these laws such as property rights. After that I show briefly the history of neighbor's rights.

A large part of my rigorous thesis focuses on the valid and effective amendment of the Civil Code until 31st December 2013, because there exists comparative literature on this topic. Predominantly, I look into neighbor's rights in this Civil Code. As the main part of my rigorous thesis deals with polluting matters and privileged imissions, I pay my attention to polluting matters and particular categories of these polluting matters, privileged imissions.

After that I inquire into a new category of neighbor's rights in a new Civil Code (Civil Code no. 89/2012) which declares against privileged imissions. I am discussing these issues as well in my rigorous thesis as it compares distinct opinions in legal publications. At the same time I present my personal view and support it with examples which illustrate these issues. I try to explain the difference between privileged imissions and common imissions, and the option of legal action to refrain from any pollution (common imissions) and the option of action for damages (privileged imissions).

Additionally, I compare this category with foreign codes, namely with German Civil Code (BGB) and Austrian Civil Code (ABGB). In my rigorous thesis I relate the definition of neighbor's rights to the court practice of the Czech Supreme Court, which shows clearly a general view on problems of neighbor's rights, polluting matters and problems of privileged imissions. A very interesting chapter is dedicated to Austrian Civil Code and law of privileged imissions set in § 364a ABGB. Especially the Austrian court practice of the High Vienna court is very important, because ABGB is a very old codex. Thanks to that, the Austrian court practice deals with a lot of problems and categories of privileged imissions.

The last part of my rigorous thesis summarizes current Czech legal regulation and presents my personal view on this.

At the end I add a list of literature and court cases which I've used to write my rigorous thesis.

11. Seznam klíčových slov

11.1. Seznam klíčových slov v českém jazyce

Vlastnické právo
Sousedská práva
Imise
Privilegované imise
Zdržení
Náhrada škody

11.2. Seznam klíčových slov v anglickém jazyce

Property right
Neighbourly rights
Polluting matters
Privileged imissions
Refrain
Damages