

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Lukáš Smutný

**Komparace vývoje sousedských práv, problematiky imisí
v českém právním řádu ve srovnání se zahraniční úpravou**

Rigorózní práce

Olomouc 2014

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci na téma Komparace vývoje sousedských práv, problematiky imisí v českém právním řádu ve srovnání se zahraniční úpravou vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.“

V Hradci Králové dne 24.6.2014

Mgr. Lukáš Smutný

Obsah

1. Úvod do problematiky susedských práv	5
1.1. Místo susedských práv v českém právu a systému občanského práva	5
1.1.1. Místo susedských práv v českém právním řádu	5
1.1.2. Místo susedských práv v občanském právu	7
1.2. Vymezení susedských vztahů	9
1.2.1. Věcný prvek susedských vztahů	10
1.2.2. Osobní prvek susedských vztahů	10
1.2.3. Právní úprava susedských práv	10
1.3. Vlastnická práva	11
1.4. Susedské vztahy jako právní vztahy	11
1.5. Nemovitosti jako objekty susedských práv	14
1.5.1. Vztah pozemku a stavby	17
1.6. Právní důvody užívání nemovitostí	17
1.7. Věcná břemena a susedská práva	18
2. Historický exkurz	20
2.1. Římské právo	20
2.2. Městská práva království českého	21
2.3. Od 19. století k současnosti	22
3. Úprava susedských práv v zákoně 40/1964 Sb.	27
3.1. Gramatická a logická interpretace §127 o.z.	27
3.1.1. §127 o.z. z obecného hlediska	27
3.1.2. Obecná úprava v §127 odst.1 o.z.	28
3.1.3. Zvláštní úprava §127 odst. 1 o.z.	32
3.1.4. Vztah obecné a speciální úpravy §127 odst. 1 o.z.	33
4. Imise v teorii a praxi soudní judikatury	37
4.1.1. Jednotlivé imisní kategorie	39
4.1.2. Další obecná úprava imisí	43
5. Právní teorie o podrostech a převisech	45
5.1.1. Podrosty	45
5.1.2. Převisy	48
5.1.3. Pohled Milana Kindla	49
5.1.4. Závěr o podrostech a převisech	53
6. Úprava susedských práv v novém občanskoprávním kodexu	54
6.1. Úvod	54
6.2. Některé zásadní změny občanskoprávní úpravy dotýkající se susedských práv	55
6.3. Vlastnické právo v úpravě nového občanskoprávního kodexu	57
6.4. Susedská práva v nové právní úpravě	59
6.4.1. Omezení vlastnického práva	59
6.4.2. Úprava imisí	63
6.4.3. Chovaná zvířata	63
6.4.4. Podrosty a převisy	64
6.4.5. Úpravy pozemků	66
6.4.6. Úprava rozhrad	67
6.4.7. Nezbytná cesta	68
6.4.8. Věcná břemena	71
6.4.9. Ochrana susedských práv	73
7. Zahraněční úprava susedských práv	80
7.1. Rakouská úprava susedských práv	80

7.2. Francouzská úprava sousedských práv	81
8. Závěr	90
9. Seznam použitých zdrojů.....	92
9.1. Knižní literatura	92
9.2. Časopisecká literatura	93
9.3. Právní předpisy	94
9.4. Ostatní prameny	94
10. Cizojazyčné resumé.....	95
11. Seznam klíčových slov.....	96
11.1. Seznam v českém jazyce	96
11.2. Seznam v anglickém jazyce	96

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 se pokusím nastítnit přehled a komparatistiku právní úpravy sousedských práv, a to předně z historického hlediska, poté s úpravou v novém občanském zákoníku a velmi okrajově se zahraniční úpravou sousedských práv, když podrobnějšímu rozboru se v rigorózní práci dostane převážně kategorii imisí a kategorii podrostů a převisů. Práce hodnotí znění jednotlivých úprav navzájem s uvedením úvah autora o vhodnosti a dostatečnosti znění v zákoně 40/1964 Sb., občanský zákoník (o.z.) a platné a účinné úpravy obsažené v novém občanském zákoníku 89/2012Sb (NOZ). V průběhu psaní této práce jsem čerpal jak z domácích, tak ze zahraničních zdrojů, a to z důvodu porovnání české úpravy s úpravou zahraniční. Čerpáno bylo jak z odborné literatury, tak z odborných článků a v neposlední řadě z judikatury Nejvyššího soudu ČR. 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 tři 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 se týká a je založena na výkladu zákona č. 40/1964 Sb., platném a účinném do 31.12.2013.

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

1.1.1. Místo sousedských práv v českém právním řádu

Sousedská práva jako práva sousedících 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 sousedských práv závisí na věcech nemovitých, jako předmětu vlastnických práv, jejichž užívání má zpravidla soukromoprávní povahu, pokud nepůjde například o veřejné užívání.

„Vcelku je sousedské 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 sousedských 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 Ulpiánovy *zájmové teorie* by nebylo možné docílit jednoznačného názoru na to, zda k sousedským vztahům mezi jednotlivými neveřejnými fyzickými či právními 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 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).

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

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

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 považují 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 jsou explicitně vyjádřeny v zákoně; jsou však součástí právního vědomí.*⁵ Zákon tuto zásadu vtělil do soukromého práva v §415 o.z. a nově §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.“

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

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

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 odeprít, 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. Ochrana vlastnického práva upravují §§1040 – 1042 NOZ, z nichž stojí za zmínku především §1042 NOZ: „*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo 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, které 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 nejpřijatelnější.“⁹

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.

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

1.2.1. 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 potenciální 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,

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

kteří 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.

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

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

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

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), 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

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

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

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.

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.

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

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.

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*

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.

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

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).

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 (podrosty 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,

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

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

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. dvojkoľejnost 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 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.

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

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 rámec, 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. 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.

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.

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

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

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 bude vyloženo dále.

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 zápůřčí.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 byl přidán k ustanovení § 364 o.z.o. druhý odstavce, dostalo se do o.z.o. velmi podobné ustanovení dnešní úpravě.

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 vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.*

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

⁴¹ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*, Brno: MU v Brně-právnická 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

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 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, či zákaz prohloubení pozemku, které by ohrozilo sousedovu stavbu v §364b o.z.o.

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 služebností bylo např. právo držeti si stezku, průhon dobytka nebo vozovou cestu na cizím pozemku a půdě, čerpati vodu, napájeti 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.

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

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

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 náležitě opory, aniž provede jiné, dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.*“⁴⁸

Ustanovení §152 občanského zákoníku č.141/1950 Sb. pak obsahovalo úpravu ochrany vlastnických práv: „*Vlastník může každého, kdo jeho věc neprávem zadržuje, žalovat, aby ji vydal, jakož i žalobou se domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem zasahuje do jeho vlastnického práva anebo ho ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*“

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

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

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

občanskoprávních vztahů upravených v člancích 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 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.

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

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

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.

Nové ustanovení §127 o.z. 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.

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 provádí právě 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.

Ustanovení §127 o.z. znělo:

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

„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 susedovu 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 susedící 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 susedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.

Vlastníci susedících 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 susedících 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 suseda strpět vstup vlastníka susedního 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 literaturách i judikatuře však mohlo jít při obtěžování či zásahu i o užívání věci movité (R 37/1985).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, aby se určitého rušení zdržel, přičemž bylo na jeho výběru, jak povinnost zdržet se tohoto chování splní.

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

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, přecitlivělí, 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. 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

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, Jiří. *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

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 nahrnul 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 poškozuje. 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 zábraně 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 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.

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

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. „Vážné“ mohlo být také, jako „míra přiměřená poměrům“ posuzována různými subjekty odlišně.

K oběma těmto pojmům zaujal Nejvyšší soud následující stanovisko (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 přihlídnutí 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.

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

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

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 susedů 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 susedův pozemek.

Čtvrtou skupinu pak tvořila, z mého pohledu nejzajímavější část susedských práv, problematika podrostů a převisů, které v této práci věnuji samostatnou kapitolu.

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 travu suseda, 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 susedu pojmem „obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům“, či pojmem „vážně ohrožovat výkon jeho práv“. V tomto případě bylo důležité, jak by včely obtěžovaly suseda. Obecně lze říci, že by se jednalo o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, ale v konkrétním případě, právě s ohledem na speciální subjekt suseda, 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. 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 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“.

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 zdržovací nárok s opatřením k odvrácení škody). Bude se však jednat o případy velice řídké s odpovídající 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

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 nspecifikoval, 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 neučinil 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 případ s postupně vzrůstajícím stromem.⁶⁸ Vlastník pozemku zasadí na svém pozemku

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

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

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 nejhorším 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 sousedova stavení a bude hrozit, že se při tomto větru na stavení sousedovo zřítí a způsobí na něm vážnou škodu. Zde se zajisté jedná o vážné ohrožení výkonu práv souseda a bylo zde nejvhodnější 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

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. 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.

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 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 takového užívání vlastní věci, které odpovídá jejímu obvyklému využití a které by nebylo,*

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

nebýt 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 přihlédnout 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.

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.

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.

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 skleníky, 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 místě, kde má skleníky). 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

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 Sbírký 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

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“ lze uvést následující. V případě světla budeme mít na mysli nejenom světlo umělé, kterým by například soused oslňoval druhého souseda, ale může jím být i světlo, které jeden soused prostřednictvím zrcadla, či jiného předmětu schopného odrazet 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

Vibrace mohou způsobovat především mechanické, či jiné stroje. 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.

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

Další imisní kategorií jsou „pachy“, které při překročení míry přiměřené poměrům mohou způsobit rušení sousedova práva. 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.

Nepřípustný zásah mohou znamenat také „pevné a tekuté odpady“. 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

Další imisní kategorií je „hluk“. 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

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 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

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.). 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.

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

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 6/2001 (elektronický informační systém Aspi, Aspi Publishing, s.r.o.), (hluku, 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).*

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 imisi 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 imisi, 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

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 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.

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

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, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s.151 a násl.

⁸⁶ srov. s tamtéž

se totiž nástupce činu rušení nedopustil, mohl by mít v úmyslu pokračovat ve výkonu činnosti stejným způsobem jako žalovaný (jeho předchůdce).

5. Právní teorie o podrostech a převisích

Jiný pohled na danou materii bychom mohli spatřit například v okruhu kolem Milana Holuba⁸⁷ a jiný u Milana Kindla.⁸⁸

Problém byl spatřován v samotném základu sousedských práv, a to ve vlastnictví k věcem, zde k podrostům a převisům. Skupina okolo Milana Holuba se klonila k výkladu, že vlastnictví podrostů a převisů je na straně vlastníka pozemku, ze kterého vyrůstá strom, jehož kořeny nebo větve přesahují na pozemek sousední.⁸⁹ Druhá skupina okolo Milana Kindla se klonila k názoru, že z ústavně konformní interpretace §127 odst. 1 o.z. vyplývá, že vlastníkem podrostů a převisů je vlastník pozemku, nad kterým a pod kterým se podrosty a převisy nacházejí.⁹⁰

Určit vlastnictví podrostů a převisů bylo velmi důležité. Závěr totiž určoval, komu patří plody na převisu, komu patří odřezané podrosty a převisy atd. Pokud vlastníku stromu, resp. pozemku, ze kterého strom vyrůstá, určitě by pak měl druhý vlastník nárok na náhradu za provedenou činnost od souseda, jemuž je v souladu se zákonem odstranil, načež tento vlastník by naopak měl povinnost podrosty, kterými ohrožuje, odstranit. Ustanovení o podrostech a převisích bylo upraveno formou zákazu určité specifikované činnosti: „*nesmí ... v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek*“.

5.1.1. Podrosty

Podrostem se má na mysli kořeny podrůstající pod sousední pozemek. Tento problém je možné pozorovat zejména tam, kde jsou dřeviny vysázené blízko hranic sousedních pozemků. Může se však jednat i o stromy osázené dále od hranice pozemku, jejichž kořeny za dlouhá léta růstu dosáhly velké velikosti. Kořeny stromu odebírají ze sousedova pozemku vláhu a živiny, zasahují do sousedova pozemku, mohou ohrozit výkon jeho práv. Kořeny mohou narušit stavební základy domu, jejich izolaci atd.

⁸⁷ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s. 129 a násl.

⁸⁸ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s. 56 a násl.

⁸⁹ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s. 25

⁹⁰ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: Vydavatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2005, s. 108 a násl.

Pohled skupiny okolo Milana Holuba je založen na tom, že vlastníkem podrostů je vlastník pozemku, ze kterého strom vyrůstá. Toto vlastnictví se pak neurčuje dle kořenů, v kterém pozemku se rozpínají, ale podle kmenu, který z pozemku vzrůstá. Zde by však mohla nastat situace, kdy kmen roste na dvou pozemcích zároveň. Potom by se jednalo o podílové spoluvlastnictví vlastníků sousedících pozemků.

Holub vykládal §127 odst. 1 o.z. věta druhá odlišně, než Milan Kindl. Vyslovil závěr, že je nutné toto ustanovení vykládat v souladu s větou první. Vlastník pozemku je sice oprávněn odstranit ze své půdy kořeny stromu, zasahující pod jeho pozemek od souseda, ale musí to učinit šetrně a ve vhodné roční době. Na rozdíl od Milana Kindla zde vidí omezení vlastníka pozemku, určením specifických podmínek, kdy lze cizí kořeny odstranit. Podrosty jsou tedy neoprávněný zásah, ale nelze se proti němu bránit kdykoli. Odstranění podrostů je v tomto případě akt svépomoci, který nemusí soused využít. Milan Holub tu tedy vidí právo odstranit podrosty jako právo nevlastníka k cizí věci, na rozdíl od Milana Kindla, který toto právo nalézal již v samotném právu vlastnickém jako jeho jednu z mnoha složek. Dle Milana Holuba odstranění podrostů znamená zásah do práv vlastníka stromu. „*Kořeny stromu jsou součástí stromu, ať jsou kdekoliv. Jejich odstraňování je tedy dovolený zásah do vlastnictví souseda.*“⁹¹ Dle Milana Holuba bychom sporné případy, kdy strom vyrůstá z části na jednom pozemku a z části na druhém, řešili jako podílové spoluvlastnictví.⁹²

Jestliže kořeny jsou součástí stromu, jde při odstraňování o zásah do práv vlastníka stromu, je nutno dodržet podmínky oprávněnosti zásahu, aby se nestal neoprávněným. Zákon definoval dvě podmínky oprávněnosti zásahu, a to vhodnou roční dobu a šetrnost.

Posouzení míry šetrnosti je obtížné a za pomoci odborného posouzení. Zásah je nutné provést jen v nejnutnějším rozsahu a s maximálním ohledem na životnost stromu. To však neznamená, že půjde o nešetrný zásah vždy, když strom po takovémto zásahu uhyne. Pokud bude celá operace provedena dle zákona, tedy ve vhodné roční době a šetrně, bude vše v pořádku. V konkrétním případě pak bude nutné brát ohled na dobré mravy, zákaz šikanózního výkonu práva, míry přiměřené poměrům atd. Otázku šetrnosti bude nutné posuzovat z několika hledisek. Tak předně to bude hledisko stromu (jeho druhu, stáří, významnosti), dále poměru účastníků a hlediska společnosti. Velký problém je, že následky odstranění již nelze navrátit v předešlý stav. Dle judikatury je za šetrný považován takový výkon práva odstranit podrostlé kořeny, který je přiměřený (R 50/85, s. 238, odst.4).

⁹¹ HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.130

⁹² srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.130

Co se týče vhodné roční doby, je nutné si uvědomit, že ne každá dřevina ji bude mít stejnou. Bude to zpravidla období vegetačního klidu. V daném případě bude vždy vhodnější se se sousedem dohodnout, odstranění s ním projednat. Jestliže soused, vlastník stromu, se zákrokem nesouhlasí, nemění to nic na oprávnění provést zákrok dovolené svépomoci, avšak na oprávněném bude všechna odpovědnost, jestli posoudil dobře podmínky a jeho zákrok odpovídá ustanovení zákona, popřípadě jiným předpisům.⁹³ Z následků neoprávněného zásahu by pak byl odpovědný i z titulu náhrady škody.

Dle této teorie, kterou zastával i Jiří Spáčil ve své publikaci,⁹⁴ byla otázka vlastnictví po odstranění kořenů k těmto kořenům s ohledem na jejich bezcennost lhostejná a odstraněním podrostů se stal jejich vlastníkem soused, který využil svého práva tyto kořeny odstranit. Toto však nebylo nikde v zákoně upraveno, šlo o pouhou úvahu zastánců této teorie, se kterou nešlo souhlasit. Pokud na jedné straně tvrdí, že vlastníkem podrostů a převisů je vlastník stromu (resp. pozemku, ze kterého strom vyrůstá), jehož součástími podrosty a převisy jsou, nešlo podle mého názoru po odstranění změnit vlastnické právo k těmto věcem, pokud tak nebylo upraveno v zákoně. Vlastník pozemku, který využil své právo na odstranění podrostů a převisů by měl určitě nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly tím, že oprávněně odstraňoval zásah souseda svépomocí. Ale že by na něj přecházelo vlastnické právo k takto odstraněným podrostům. Kolikrát může jít o velké kořeny, které budou svou kvalitou způsobilé k použití jako topivo. K otázce podrostů a převisů se v poslední době vyjádřil v rozhovoru pro internetový server Novinky.cz hlavní autor nového občanského zákoníku Karel Eliáš, který se v něm mimo jiné vyjádřil i k vlastnictví odřezaných převisů, při výkladu nové úpravy. Z rozhovoru je zřejmé, že Karel Eliáš je zastáncem Holubovy teorie, nicméně se vyjadřuje k otázce vlastnictví odřezaných podrostů či převisů odlišně, než tak činí Holub či Spáčil, a to tak, že i po odřezání nadále náleží do vlastnictví vlastníka stromu, resp. pozemku, ze kterého strom roste, což je dle mého názoru jediný možný výklad v rámci této teorie. Eliáš uvádí, že úprava NOZ řeší již tuto problematiku důkladně tak, aby nadále ke sporům nedocházelo s tím, že je v zákoně výslovně stanoveno, že vlastníkem odřezaných větví se stane ten, kdo je odřezal, tudíž zde je již zákonný rámec pro závěr, který okruh teoretiků okolo Milana Holuba vyvozovala již dnes. „*Odřezete sousedovi větve a vlastně*

⁹³ Srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s. 132

⁹⁴ SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, Praha: C.H.Beck, 2002, s. 167

*byste mu je měli naházet zpátky přes plot, ať si je uklidí, protože jsou jeho. Takhle budou patřit tomu, kdo je odřezal*⁹⁵

5.1.2. Převisy

Problematika převisů má v zásadě stejný charakter, jako výše vyložená problematika podrostů. V určitých charakteristických znacích byla otázka převisů přeci jen více problematická. V tomto smyslu je zde nutno uvést možné vrhání stínu převisů na sousední pozemek, bránění spadu deště na sousedův pozemek, padání listů na sousedův pozemek, ale hlavně tu mám na mysli plody, které na těchto převisích rostou.

Výše uvedené o vlastnictví k podrostům platí dle stejné teorie, kterou razí Milan Holub ve své publikaci o sousedských právech, i pro převisy.⁹⁶ Vlastníkem převisu zde tedy bude vlastník pozemku, ze kterého strom vyrůstá. Platí zde stejně jako pro podrosty ustanovení o vhodné době a šetrnosti zákroku odstraňování.

Co se týče otázky ovoce, či jiných plodů na převisích rostoucích, či z nich vzešlých a již spadlých, je toto zásadně ve vlastnictví vlastníka věci hlavní. Vlastník sousedního pozemku by tedy neměl mít právo sbírat, či trhat plody ze sousedova stromu, byť z větve přerůstající nad jeho pozemek, pokud by však nedošlo k dohodě toto trhání či sbírání povolující. Tato teorie pak svá tvrzení opírala o dobré mravy, totiž, že je zde povinnost vlastníka pozemku vyzvat a umožnit sesbírání spadlého ovoce, či otrhání visícího ovoce vlastníku stromu.⁹⁷ Otázka vlastnictví plodů po odstranění převisu je zbytečná, protože k oprávněnému odstranění musí dojít ve vhodné roční době, což jistě nebude doba plodná, ale doba vegetačního klidu. Pokud existuje skutečnost, na základě níž má oprávnění sklízet ovoce osoba odlišná od vlastníka stromu, bude pak nutno řešit celou záležitost s ní.

S neumožněním vstupu oprávněné osobě byla spojena náhrada škody, neboť ovoce, převážně to spadlé, se rychle kazí. Pakliže si tedy vlastník stromu chtěl své ovoce sesbírat, ale soused jim takovou možnost znemožnil, odpovídal za škodu takto způsobenou. Pokud by si navíc vlastník pozemku, nad nímž se převis nachází ovoce přivlastnil, jednalo by se zajisté o bezdůvodné obohacení (R 65/72, s. 234, odst.2).

⁹⁵ KOUKAL, Josef, *Nový zákoník: Spadne-li sousedovo jablko k vám, je vaše*, [online]. novinky.cz. Dostupné na <http://www.novinky.cz/domaci/225121-novy-zakonik-spadne-li-sousedovo-jablko-k-vam-je-vase.html>

⁹⁶ srov. s HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav, WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, 2. vyd. Praha: Linde, 1999, s.129 a násl.

⁹⁷ srov. s SCHELLEOVÁ, Ilona, *Sousedské spory a paragrafy*, Praha: Computer press Praha, 2001, s.26

Důležité je si připomenout, že jak při reivindikační žalobě, tak při žalobě z náhrady škody nebo bezdůvodného obohacení, by nesl důkazní břemeno vždy vlastník spadlého ovoce, který musel prokázat, že to bylo jeho ovoce, že mu nebylo umožněno ho odnést, jeho množství, cenu, atd. V případě, kdy soused umožní vstup, ale vlastník stromu si ovoce nepřijde otrhat či sesbírat, soused za škodu neodpovídal.

Převisy mohly znamenat neoprávněný zásah do vlastnických práv k sousednímu pozemku, obtěžování vlastníka pozemku, popřípadě ohrožování výkonu jeho práva k pozemku. Za takové obtěžování se dá považovat jak samotné padání ovoce na pozemek sousedův a s tím spojeným vstupem na pozemek sousedův, tak i další vlivy, jako například stínění, spad listí, atd. Proti tomuto obtěžování je dovolená určitá specifikovaná forma svépomoci, totiž ve vhodné době a šetrně odstraněním převisů tomuto obtěžování zabránit.

5.1.3. Pohled Milana Kindla

Z výše uvedeného je patrné, že zcela odlišný názor nejen na podrosty, ale i na převisy, měl Milan Kindl. Hlavní odlišnost spočívá již v samotném pohledu na interpretaci §127 odst. 1 věta druhá o.z., a to na vlastnictví k podrostům a převisům. Milan Kindl přiznával totiž vlastnické právo k podrostům a převisům právě sousedu, nad a pod jehož pozemkem se tyto nacházejí.

Drží se teorie prostorového pozemku, a to té, že vše, co se nachází nad a pod pozemkem je součástí tohoto pozemku.⁹⁸ Tato teorie má jak své výhody, tak nevýhody. Výhodou by mohla být například již výše uvedená problematika vlastnictví po odstranění podrostů či převisů. Zde je na první pohled jasné, že vlastníkem je stále jedna a tatáž osoba, tedy vlastník pozemku, který podrost do jeho pozemku vrůstající odstranil. Odpadly by problémy, jako například náhrada nákladů vynaložených na odstranění podrostů, u převisů pak například vlastnictví k plodům na stromě vrůstajícím. Problémy by se pak mohly najít třeba při odstranění podrostu vlastníkem stromu na jeho pozemku.

Kindl vykládá problematiku podrostů a převisů (spolu s Ondřejem Davidem) ve své učebnici „Úvod do práva životního prostředí.“⁹⁹ Své názory zveřejnil i v odborné publikaci „Právník“ č.5/1999, pod názvem článku „Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů).“¹⁰⁰ Zastáncem stejné teorie byl Ondřej David, který ve stejné publikaci¹⁰¹ doplňuje

⁹⁸ srov. s KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: Vydavatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2005, s.113

⁹⁹ KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.56 a násł.

¹⁰⁰ KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), *Právník*, 1999, číslo 5, s.474

názory svého kolegy. Milan Kindl podával výklad ustanovení §127 odst. 1 o.z. s ohledem na otázku vlastnictví plodů, větví a kořenů přesahujících na pozemek jiného a srovnává starší právní úpravu této problematiky. Poukazoval na starou úpravu, před novelou č.509/1991, kterou představoval §130a o.z. V souvislosti s touto úpravou vykládal znění komentáře k tehdejšímu ustanovení §130a. „*Komentář k tomuto ustanovení konstatoval, že občanský zákoník sice výslovně neřeší otázku, komu patří plody na větvích přesahujících na pozemek souseda, popř. plody spadlé na sousedův pozemek, takže je nutno vycházet z obecné úpravy, podle které plody patří vlastníkovu stromu či keře, a to bez zřetele na to, zda tvoří součást takového stromu nebo keře, nebo došlo-li již k jejich oddělení (separaci).*“¹⁰²

Svoji teorii, která byla založena na vlastnictví podrostů či převisů odlišném od názoru Milana Holuba, opíral o znění Obecného zákoníku občanského, přesněji jeho ustanovení §422 o.z.o., který stanovil, že „*každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užití.*“ Pro jeho teorii se vyjadřovala i judikatura, která konstatovala, že vlastník sousedního pozemku je držitelem převislých větví, což ovšem neřeší otázku vlastnictví, ale pouze držby, ovšem s tím, že pokácením stromu se sousedova držba převislých větví neruší. Pod pojmem „jinak jich užití“ v ustanovení §422 o.z.o. se rozumělo i otrhávání ovoce, listů či květů, přičemž se uvažovalo i tak, že spadnou-li části převislých větví (např. ovoce) na sousedův pozemek, jsou jeho vlastnictvím. Z výše uvedeného je patrný určitý paradox, že při velmi podobném, bezmála doslovně stejném, znění zákonných ustanovení byl v historii jejich výklad dvojitý. Při nedávném výkladu: ovoce na převislé větvi je vlastnictvím vlastníka stromu. Dle o.z.o.: ovoce na převislé větvi je vlastnictvím vlastníka pozemku, nad kterým visí, resp. takový vlastník má právo si toto ovoce přivlastnit.

Následně si Milan Kindl kladl otázku, zda odlišnosti pojetí starší úpravy od novější trvaly i za novější úpravy. Svoji teorii opírá o jednu z hlavních zásad vyjádřených v Listině základních práv a svobod, a sice, že každý může činit, co není zákonem zakázáno (a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá). Citované ustanovení §127 odst. 1 občanského zákoníku ovšem vlastníkovu sousedního pozemku cosi zakazovalo. Vlastník pozemku nesměl nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. A zde se podle mého názoru dostáváme k hlavnímu interpretačnímu argumentu Milana Kindla. Celý je založen na rozdílu imperativu zákazu a povolení. „*Pokud by však tyto větve byly vlastnictvím majitele pozemku,*

¹⁰¹ DAVID, Ondřej. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích, *Právník*, 1999, č. 7, s.678

¹⁰² KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), *Právník*, 1999, číslo 5, s.474

na kterém strom roste, pak by sousedovi nemohly patřit a on by je nemohl ořezávat tak jako tak. Aby je vůbec ořezávat mohl (kdyby nebyly jeho), musel by mu to zákon výslovně povolit. Z toho, že zákon mu nic nepovoluje (což by v případě zásahu do vlastnictví jiného samozřejmě musel), nutno uvažovat na to, že jde o cosi, co zmíněný vlastník i bez zákonného povolení smí. Protože ovšem do cizího vlastnictví bez povolení zasahovat nelze, a zákon zde nic nepovoluje, musíme asi dospět k tomu, že tedy, jak řečeno v předchozí větě, jde o cosi, co i bez zákonného povolení smí, a tedy prostě a dobře o nakládání s vlastní věcí. V takovém počínání je ovšem vlastník omezen tak, že nesmí ohrozit výkon práv druhého, a proto i zde cosi nesmí, konkrétně tedy nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“ Doslovný výklad citovaného ustanovení § 127 odst. 1, které vlastníkovi pozemku, do něhož vrůstají kořeny a nad nímž visí větve, nic nepovoluje, ale naopak za určitých podmínek zakazuje, svědčí pro to, že tu není co povolovat, a tak tomu je právě tehdy (a jen tehdy), pokud někdo nakládá se svou vlastní věcí. Naopak, ve prospěch třetích osob se tu cosi zakazuje, což opět svědčí pro to, že jde o omezení vlastnictví (není přece třeba zvlášť zakazovat nakládání s cizí věcí, tak jako tak zákonem nepovolené).¹⁰³

Pokud by dle Milana Kindla tedy převislé větve a přesahující kořeny měly být ve vlastnictví majitele pozemku, ze kterého roste strom, jehož součástí tyto větve a podrosty jsou, musel by zákon vlastníkům sousedících pozemků jejich odstranění dovolit. Zákon je však výslovně za určitých podmínek zakázal, což mělo znamenat, že bez tohoto zákazu, by takové chování bylo v souladu s právem, protože co není zákonem zakázáno, je povoleno. Tak tomu ovšem může být opravdu jen ohledně věci vlastní.

Použití zásad uznávaných za existence Obecného zákoníku občanského opírá o nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 77/97. Dle něj, zásad uznávaných až do zrušení o.z.o. je třeba dbát i v současné době a z nich i při aplikaci současného práva vycházet.¹⁰⁴

Milan Kindl se dále zaměřil na samotný pojem stromu, jako součástí pozemku a upozorňuje na judikáty Nejvyššího soudu, které popírají možnost větvení součástí věci. To ve svém důsledku znamená, že součástí věci už jako takové nemohou mít své součásti, nemůžeme tedy hovořit o součástech součástí věci. Tyto části součástí věci bývají vždy součástí věci, jíž součástí je věc, jejíž je částí. To znamená, že jablko na stromě není součástí

¹⁰³ KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, s.474

¹⁰⁴ Srov. s KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, s.474

stromu, ale pozemku, ze kterého strom vzrůstá anebo nad nímž se strom nachází. Strom není věcí, je sám součástí pozemku, a tím pádem součástí nemá.

Dalším argumentem Milana Kindla byla teorie prostorového pozemku. „*Pozemkem jako nemovitou věcí se rozumí i prostor pod onou vymezenou částí zemského povrchu a nad ní, pak kořeny, které rostou z jednoho pozemku na druhý, jsou prostě touto hranicí jakoby přeřaty*“.¹⁰⁵ Dle Milana Kindla také přeřaty jsou, a to nikoli fakticky, ale právně, neboli vlastnický. „*Jinak totiž za situace, kdy například kořeny stále rostou, by se nepřetržitě měnila rozloha pozemku, nehledě už k možnosti takových absurdních situací, kdy třeba kořeny porostu dokonale prorostou na sousedním pozemku ložisko nevyhrazeného nerostu, jež podle výslovných ustanovení příslušných zákonů je sice součástí pozemku - ale kterého z nich by potom vlastně bylo součástí?*“¹⁰⁶

Další vysvětlení dané situace presentuje na případu, kdy podrosty prorostou několik úzkých pozemků vedle sebe. „*Takže by vlastník pozemku měl mít kdesi pod sebou součást jiného pozemku, se kterým by ani neměl společnou hranici, ba třeba by na něj ani neviděl? Anebo: co když se kořeny stromů rostoucích na různých pozemcích neoddělitelně zapletou pod pozemkem, na němž neroste žádný z nich? Co když dokonce srostou?*“¹⁰⁷ To celé opíral o interpretační zásadu *reductio ad absurdum*, vyjádřenou akademikem Viktorem Knappem, která znamená, že v případě, kdy určitá interpretace vede k závěru absurdnímu, je třeba hledat interpretaci jinou, která vede k závěru rozumnému či rozumnějšímu.¹⁰⁸ „*Tedy právě proto, že při opačném postupu se nevyhneme absurdnostem, je nejspíše nutno respektovat hranice pozemků, takže to, co je pod či nad jedním z nich, je jeho součástí stejně jako to, co je pod druhým z nich, je zase součástí onoho druhého.*“¹⁰⁹

Na závěr svého příspěvku v publikaci právník uvádí, že opačné názory byly přijaty v době, kdy strom byl samostatnou věcí, tedy že ovoce na něm vyrostlé bylo součástí stromu, ne pozemku, na němž strom vyrůstá.

Na závěr považuji za potřebné uvést názor Ondřeje Davida, který publikuje ve stejném odborném časopise Právník, č.7/1999, pod názvem článku „*Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisech*“.¹¹⁰ Při totožném názoru na věc uvádí pro podporu tvrzení Milana Kindla náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

¹⁰⁵ KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí*, Plzeň: ZČU v Plzni, 2000, s.61

¹⁰⁶ KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, s.474

¹⁰⁷ KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, s.474

¹⁰⁸ srov. s KNAPP, Viktor. *Teorie práva*, 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s.171

¹⁰⁹ KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, s.474

¹¹⁰ DAVID, Ondřej. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisech, Právník, 1999, č. 7, s.678

5.1.4. Závěr o podrostech a převisech

Z výše uvedeného je jasně patrné, jak může být složitý výklad pouze jedné části ustanovení občanského zákoníku. Podle mého názoru není z hlediska právní jistoty zcela v pořádku, když se nejen samotný výklad zkušených odborníků a uznávaných osob české právní nauky, ale i judikatura soudů přiklání v tom či onom případě k odlišnému řešení sporů z podrostů a převisů vyplývajících.

Obě teorie měly své klady i zápory. První teorií, se kterou jsem byl seznámen, byla teorie Milana Kindla, která se mi v tu dobu zdála velmi logická, a přijal jsem ji pro to za svou. Posléze jsem se seznámil s odlišnou teorií, kterou zastává například Milan Holub či Jiří Spáčil. Přistupoval jsem k této teorii se značnou skepsí, nicméně i zde se mi některé argumenty zdály logické.

S ohledem na vzájemnost sousedských práv a dobré mravy bylo důležité, komu tyto podrosty a převisy patřily. U Milana Kindla bylo toto vyřešeno jednou provždy, vlastníkem byl vlastník pozemku, nad kterým či v němž převisy a podrosty rostly. Argumenty opozičních názorů, které uvádějí situaci, kdy bude foukat vítr a větev se bude hýbat ze strany na stranu, či kdy si soused ohne větev k sobě, byly dle mého názoru zcestné. Proti prvnímu případu je možné namítnout, že Milan Kindl měl zajisté na mysli bezvětřný stav.

Proti Holubově teorii hovořil i nevyřešený problém vlastnictví k odřezaným větvovím či podrostům. Tento u Milana Kindla byl vyřešen opět zcela jasně. Druhé teorie pouze něco vyvozovaly s ohledem na dobré mravy a rozumné uspořádání věci, aniž by měly dostatečnou oporu v zákoně, kterou Milan Kindl na rozdíl od nich zajisté má. Podle mého názoru se dal na podporu druhé teorie použít i odstavec 3 §127 o.z., který upravoval možnost vstupu na sousedící pozemek za účelem obhospodařování své nemovitosti. Nikde jsem se však s tímto argumentem v literatuře nesetkal.

Co se týče historického výkladu, uvádí Jiří Spáčil, že judikatura k Obecnému zákoníku občanskému zastává v některých případech i odlišná stanoviska, než uvádí Milan Kindl. Lepší tedy bude se od této minulé úpravy zčásti oprostít a soustředit naši pozornost na stav současně platný. Z nového občanského zákoníku vyplývá, že zákonodárce si byl nedostatku v dané oblasti vědom a NOZ již řeší tuto problematiku dostatečně určitě, bez možnosti dvojího výkladu.

6. Úprava sousedských práv v novém občanskoprávním kodexu

6.1. 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. “¹¹¹

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. “¹¹²*

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

¹¹¹ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.550

¹¹² 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.¹¹³

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"¹¹⁴

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.

6.2. 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 věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k její potřebě. Věcí v právním smyslu již není zvíře.¹¹⁵ Rozdělení věcí pak počítá i s rozdělením na věci hmotné a nehmotné.¹¹⁶ Tomu odpovídá i úprava vlastnického práva, když vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné jsou předmětem vlastnického práva.¹¹⁷

¹¹³ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.548

¹¹⁴ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.552

¹¹⁵ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.647

¹¹⁶ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, strana 650

¹¹⁷ 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*¹¹⁸, 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.¹¹⁹ 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.¹²⁰ 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.¹²¹

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

¹¹⁸ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.651

¹¹⁹ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.89

¹²⁰ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.90

¹²¹ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.172

6.3. 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.*“¹²² 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.*“¹²³ 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.

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.*¹²⁴ 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 s ohledem na skutečný stav věci nedostatečný. NOZ se proto vyhýbá jakékoliv definici

¹²² MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY. *Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá)*, Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, s.371

¹²³ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.174

¹²⁴ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s.773

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.¹²⁵ 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.¹²⁶

Oproti stávající platné 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.¹²⁷

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 došlo ke změně znění tohoto ustanovení o rozšíření ochrany domnělého vlastníka na dvě

¹²⁵ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 774

¹²⁶ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 775

¹²⁷ srov. s tamtéž

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.

6.4. 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. podobá 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. Dalšími dvěma oddíly jsou ustanovení upravující práva rozhrady (§§1024-1028) a nezbytné cesty (§§1029-1036).

6.4.1. Omezení vlastnického práva

Největší pozornost si dovoluji věnovat 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 spletní úpravy imisí a sousedského práva ve vlastním slova smyslu.¹²⁸ Pro ilustraci si dovoluji znění jednotlivých ustanovení recipovat do rigorózní práce, neboť jejich přesné znění je pro posouzení rozdílů oproti úpravě stávající dosti důležité.

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 (sousedu) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Zakazuje

¹²⁸ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 776

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, nabyvá 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.

6.4.2. 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.*“¹²⁹

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.

Druhý odstavec 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.

6.4.3. Chovaná zvířata

V ustanovení §1014 NOZ je provedena právní úprava týkající se vlastnických věcí na sousedově pozemku či jeho zvířat. Důvodová zpráva k tomuto znění uvádí, že úprava vychází ze současné úpravy, když je zachován zákaz vlastníku sousedního pozemku nechat chovaná

¹²⁹ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 776

zvířata vnikat na sousední pozemek. Toto pravidlo však, byť se o něm hovoří v důvodové zprávě, není nikde výslovně uvedeno a nelze k němu dojít ani extenzivním výkladem daného ustanovení. Toto pravidlo se nevytratilo při připomínkovém řízení v probíhajícím legislativním procesu, nýbrž absentovalo již v původním návrhu znění nového občanského zákoníku.¹³⁰ Otázka divokých, nechovaných zvířat podléhá úpravě o imisích provedené v úpravě §1013 NOZ. I chovaná zvířata bude nutno patrně podřadit pod toto ustanovení.

V daném ustanovení je dále upravena i možnost, po vzoru zahraničních zákonných úprav, stíhat chované zvíře a roj včel na sousedním pozemku, pokud je nevydá souseď sám, když škodu tímto způsobenou je povinen souseď druhému souseďu nahradit.¹³¹ V průběhu legislativního procesu se do daného ustanovení dostalo i novum, které řeší zákonný přechod vlastnického práva k roji včel v případě, že tyto zaletí do úlu souseďa. Toto ustanovení samo o sobě vyjadřuje specifčnost včel, jako chovaných zvířat. Karel Eliáš ještě v rozhovoru pro server Novinky.cz dodal: „*Když bude souseď chovat včely a některá přeletí přes plot, nepovažuje se za jeho majetek, ale za věc, která není ničí. Když ji zabijete, jeho práva jste nijak neporušil a stejně tak si nemůže souseď běhat na váš pozemek pro jednotlivé včely s argumentem, že jsou jeho*“. Jiná věc nastane, pokud z pozemku majitele uletí celý roj včel. „*Pak si pro něj může dojít a odnést ho. Když ale vletí souseďovi do jeho úlu a usadí se tam, stává se vlastnictvím souseďa,*“¹³²

Další ustanovení pak řeší situaci, kdy zvíře či věc movitá, které pronikli na souseďův pozemek, způsobí škodu vlastníku dotčeného pozemku. V takovém případě bude moci vlastník poškozeného pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody. Zadržovat zvíře či věc movitou může pouze za situace, že uplatní do osmi dnů své právo na náhradu škody u soudu. Pokud tak neučiní, musí po uplynutí osmi dnů movitou věc či zvíře vrátit.

6.4.4. Podrosty a převisy

Následující vykládaná úprava (§955 návrhu a §1016 schváleného znění) se dostává ke shora tolik diskutované úpravě porostů, které zasahují do prostoru souseďova pozemku (nad a pod něj), plodů na těchto porostech a podrostů a převisů, když je daleko propracovanější a řeší

¹³⁰ srov. s MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY, *Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá)*, Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, s. 374

¹³¹ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 776-777

¹³² KOUKAL, Josef, *Nový zákoník: Spadne-li souseďovo jablko k vám, je vaše*, [online]. novinky.cz. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/domaci/225121-novy-zakonik-spadne-li-sousedovo-jablko-k-vam-je-vase.html>>

mnoho z dnes sporných otázek. Z výkladu staré úpravy je jasně zřejmý příklon tvůrců návrhu zákona k teorii představované Milanem Holubem či Jiřím Spáčillem. Nicméně i přesto se v nové úpravě objevují konstrukce, které jsou jasně inspirovány teorií Milana Kindla. K tomu se vyjádřím ještě dále, po vyložení hlavních rysů nové úpravy podrostů a převisů.

Výslovně je upravena otázka plodů spadlých na sousední pozemek z převislých větví. Plody spadlé z přesahujících keřů nebo větví stromů na sousední pozemek budou dle ustanovení §1016 NOZ ve vlastnictví souseda vlastnického pozemek, na nějž spadly. *„Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.“*

Plody, které jsou dosud na těchto rostlinách, náleží vlastníkovi rostlin, a podle pravidla v odst. 1 §1013 NOZ mu musí být umožněno, aby je očesal, byť byl přístup k nim možný jen ze sousedního pozemku.¹³³

Upřesňuje se konstrukce odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek, když u stromů je na místě chránit jej ve zvýšené míře, proto je k požadavku šetrnosti a vhodné době v §1016 odst. 2 NOZ ještě přidán požadavek zvážení míry obtěžování vlastníka sousedního pozemku a dále zcela nové pojetí ochrany práva dotčeného souseda, které přenáší primární povinnost k odstranění podrostů a převisů na jejich vlastníka. *„Neučinili 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.“*

K výše uvedenému tvrzení, že nová úprava je inspirována i teorií Milana Kindla bych rád poukázal na skutečnost, že navrhovaná úprava namísto termínu „nesmí“ použila nově termín „může“, resp. „smí“, čímž vyloučila možný závěr, že vlastníkem podrostů a převisů by mohl na základě gramatické interpretace ve spojitosti s výkladem Ústavy a Listiny základních práv a svobod být skutečně vlastník pozemku, nad kterým, či do kterého, visí větve či prorůstají kořeny, čímž svým způsobem dali tvůrci úpravy, ať již vědomě či nevědomě, za pravdu interpretaci provedenou Milanem Kindlem. Navíc je zde i nově upraveno, že sousedovi, který odstranil ze své půdy či ze svého prostoru nad svým pozemkem kořeny či větve stromu vzrostlého ze sousedního pozemku, náleží to, co z takto odstraněných kořenů či větví získá. Tento nedostatek přechodu vlastnického práva minulé právní úpravy podporující teorii Milana Kindla je tedy také jednou provždy vyřešen.

¹³³ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 777

Díky připomínkovému řízení se dostalo do NOZ zcela nové ustanovení, řešící po vzoru zahraničních úprav detailně úpravu povinností při sázení stromů.¹³⁴ Pro zajímavost tohoto ustanovení, dosavadní absenci obdobného ustanovení v úpravě občanského práva a pro jeho názornou ilustraci považuji za důležité jej zde uvést v jeho přesném znění. Ustanovení §1017 NOZ zní:

(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.

6.4.5. Úpravy pozemků

Ustanovení §§1018–1023 NOZ se zabývají úpravou pozemků a stavebními pracemi na nich prováděných. Do schváleného znění zákona se dostala původně navrhovaná úprava ve značně pozměněné podobě, když bylo přidáno zpřesňující ustanovení odst. 2. u §1019 řešící možnost souseda požadovat po druhém, aby nebránil přirozenému stoku vody na níže položený pozemek a dále §1020 NOZ, který je osamostatněn od úpravy stékání vody a sněhu. §1018 a §1021 NOZ přejímají obsahově úpravu provedenou v ustanovení §127 odst. 1 a 3 o.z., když je zakázáno stavebními nebo jinými úpravami ohrozit stabilitu sousedního pozemku, dále pak je umožněn vlastníku pozemku vstup na sousední pozemek, je-li to nezbytné k údržbě jeho pozemku nebo pro hospodaření na něm.

„Proti dosavadní úpravě se navrhuje výrazněji zdůraznit, že omezení vlastnických práv v takovém případě přichází v úvahu jen tehdy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak; nebude tedy možné, aby soused vnikal na další pozemek jen za účelem dosažení vlastní úspory apod., existuje-li možnost dosáhnout téhož jinak, byť nákladněji.“¹³⁵

Tím je vyjádřena i vůle zákonodárce chránit i zájmy souseda, do jehož práva má být zasaženo v důsledku vstupu na jeho pozemek za účelem opravy či úpravy, když pokud zájem souseda na nerušeném užívání pozemku bude shledán za hodnější větší ochrany než zájem

¹³⁴ *srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 777*

¹³⁵ *PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 777*

druhého souseda na úpravě stavby, nebude takový vstup druhému k úpravě či opravě stavby umožněn. Ustanovení §1021 NOZ řeší pouze případy běžné údržby, když mimořádné případy jsou vyřešeny v následujících ustanoveních.¹³⁶

Připomínkovým řízením se do zákona dostalo ustanovení upravující po vzoru francouzského Code Civil možnost vlastníka nesouhlasit s výstavbou v těsné blízkosti hranice jejich pozemků a dále možnost požadovat úpravu stavby souseda tak, aby na jeho pozemek ze stavby souseda nestékala voda nebo nepadal sníh či led.¹³⁷

Ustanovení §1023 NOZ pak upravuje povinnost vlastníka pozemku snášet užívání pod prostorem a nad prostorem svého pozemku, je-li pro to důležitý důvod, a pokud se tak bude dít způsobem, proti kterému nebude mít vlastník pozemku rozumný důvod se takovému zásahu do svého pozemku bránit.

6.4.6. Úprava rozhrad

Ustanovení §1024 a násl. NOZ upravují ohraničení pozemků, speciálně nazývané jako rozhrady. Jedná se o zjevné nůvum oproti stávající úpravě, která podobné záležitosti přímo neřešila a spokojila se se zažitou zvyklostí pravidla pravé ruky, a to i přesto, že toto pravidlo se považovalo za obsolentní. Ze své skromné a ne příliš dlouhé praxe však vím, že i přesto se dá setkat u laické veřejnosti s názorem, že pravidlo pravé ruky stále přetrvává. Předchozí úprava upravovala v ustanovení §127 odst. 2 o.z. pouze možnost soudního uložení povinnosti oplotit pozemek. Úpravu těchto poměrů tak považuji za velmi žádoucí.

Ustanovení §1024 NOZ stanoví, že *se má za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*

Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.

Ustanovení §1025 NOZ a §1026 NOZ stanoví, že *kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je jejich vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.*

Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda.

¹³⁶ *sov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 778*

¹³⁷ *sov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, Vládní návrh na vydání občanského zákoníku, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 778*

Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý soused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.

Ustanovení §1027 NOZ je obdobou odstavce 2 §127 o.z., když pojednává o možnosti domoci se u soudu uložení povinnosti druhému sousedovi oplotit svůj pozemek.

Z NOZ je patrné, že se snaží stanovit, komu bude náležet rozhrada pozemků za skutečnosti, že její vlastník není znám. V takovém případě to budou oba sousedé, když jim rozhrada bude náležet společně. Na tyto rozhrady se pak použijí ustanovení o spoluvlastnictví, když toto řešení nelze dle tvůrců zákona použít u společných zdí z praktického hlediska.

Z toho důvodu se v §962 odst. 2 (pozn. aut. §1024 NOZ) sleduje odchylná úprava, podle níž spoluvlastník užívá svou polovinu zdi a má možnost dělat v ní výklenky (také do ní vestavět skříně apod.), nesmí však ohrozit její stabilitu a funkci, ani omezit druhého spoluvlastníka v užívání jeho části. Pokud se jedná o jiné rozhrady, v tomto odstavci výslovně nezmiňované, lze si představit některé další případy, které se mohou raritně vyskytnout (např. v případě plotů, ohrad, živých plotů atd.). Ohledně nich však netřeba volit kazuistickou úpravu, nýbrž postačí analogická aplikace §962 odst. 2, případně využití úpravy susedských práv či jiných odpovídajících ustanovení.¹³⁸

V případech, kdy je pak jasné, co komu patří, udržuje každý vlastník svoji rozhradu, když povinnost udržovat ji v bezvadném stavu má pouze za tím účelem, aby nedošlo ke škodě na pozemku druhého souseda.

6.4.7. Nezbytná cesta

Právo nezbytné cesty upravuje poměry susedů tam, kde jeden ze susedů nemá vzhledem k poloze svého pozemku možnost dostat se na svůj pozemek z veřejné cesty, aniž by tím svého souseda neomezil. Takové umožnění omezení susedního pozemku počítá s náhradou za umožnění této nezbytné cesty. Návrh zákona naznačuje i možnou alternativu k propůjčení nezbytné cesty, a to v případě, kdy by zřízením nezbytné cesty došlo k výraznému zásahu do nerušeného užívání zatíženého susedního pozemku. Úprava nezbytné cesty je oproti zkratkovité úpravě provedené v ustanovení §151o odst. 3 o.z. velmi rozsáhlá, když obsahuje celkem osm paragrafů.

Předchozí úprava zahrnovala úpravu nezbytné cesty přes susední pozemek v ustanovení o věcných břemenech v §151o odst. 3 o.z., když stanoví, že „*není-li vlastník*

¹³⁸ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 779

stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek“. Dle tvůrců zákona je tato úprava nedostatečná a příliš zkratkovitá, proto se jí dostává v NOZ více pozornosti.¹³⁹

V ustanovení §1029 NOZ je upraveno, že: *(1)Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*

(2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

V původním znění návrhu se vyskytoval v prvním odstavci namísto termínu „povolil“ termín „propůjčil“.¹⁴⁰ Přiznávám, že i mně se zdálo použití tohoto termínu zajímavé, když jsem nabyl dojmu, že by bylo vhodnější použití dnes obvyklejšího termínu „zřídil“. Nabyl jsem dojmu, že tím chtěli tvůrci návrhu zákona patrně odlišit institut nutné cesty od obecných věcných břemen a vyjádřit i její jakousi specialitu k běžným věcným břemenům. Stejný závěr mně vychází i při interpretaci poupraveného ustanovení s termínem „povolil“, byť se mi jeví jeho použití daleko přesnější a vystihující pravý účel nezbytné cesty. Výše uvedené ustanovení tedy upravuje především možnost povolení nezbytné cesty (odst.1), a základní podmínky, za kterých je možné nezbytnou cestu zřídit (odst.2). Na rozdíl od §967 návrhu se do konečného znění dostala do první věty odstavce 2 §1029 zmínka o tom, že soud může povolit nezbytnou cestu jako služebnost.

Ustanovení §1030 NOZ upravuje především náhradu k odčinění újem vzniklých užíváním nezbytné cesty, když myslí i na náhradu dotčeným osobám, a to jak ve vztahu k oprávněnému z nezbytné cesty, tak ve vztahu k vlastníku zatíženého pozemku u dalších osob, které utrpěly propůjčením nezbytné cesty újmu a měly před propůjčením nezbytné cesty k zatíženému pozemku nějaké právo. Ustanovení zní:

(1) Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

¹³⁹ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 779

¹⁴⁰ srov. s Ministerstvo spravedlnosti České republiky, *Návrh občanského zákoníku* (Část první až čtvrtá), Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, s. 378

(2) Vlastník nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, poskytne jistotu přiměřenou případné škodě způsobené na dotčeném pozemku; to neplatí, je-li zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne.

(3) Plnění podle odstavců 1 a 2 náleží především vlastníku pozemku dotčeného povolením nezbytné cesty, má-li však jím být dotčeno též věcné právo další osoby k dotčenému pozemku, poskytnou se tato plnění v přiměřeném rozsahu i jí. Další osobě, již bylo k dotčené nemovitosti zřízeno jiné právo, náleží náhrada za utrpěné újmy proti vlastníkovi dotčeného pozemku; k tomu musí být přihlédnuto při stanovení náhrady podle odstavce 1.

Ustanovení §1031 NOZ pak upravuje, že ke zřízení a údržbě nezbytné cesty je povinen oprávněný z nezbytné cesty.

Ustanovení §1032 NOZ upravuje omezení možnosti povolení nezbytné cesty:

(1) Soud nepovolí nezbytnou cestu,

- a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,*
- b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo*
- c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.*

(2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do nich cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

Ustanovení §1033 NOZ upravuje zřízení, resp. povolení nezbytné cesty za situace, kdy je možné nezbytnou cestu zřídit na vícero pozemcích. Nezbytná cesta se pak povolí na pozemku k tomu nejvhodnějším, a to s ohledem na ustanovení §1029 odst. 2 NOZ. Dále upravuje povolení nezbytné cesty po rozdělení dvou pozemků, když tímto rozdělením dojde k odříznutí jednoho pozemku od veřejné komunikace.

Ustanovení §1034 NOZ upravuje možnost vlastníka zatíženého pozemku se obrátit na soud v případě odpadnutí příčiny, pro kterou byla nutná cesta zřízena, aby ji zrušil.

Ustanovení §1035 NOZ pak upravuje důsledky zániku práva nezbytné cesty s ohledem na již vyplacené náhrady a jistinu složenou, dále pak v odstavci druhém upravuje zánik povinnosti hradit sjednané splátky, které nejsou ke dni zániku práva nezbytné cesty splatné.

Ustanovení §1036 NOZ konečně upravuje v případě umělé nezbytné cesty možnost vlastníka dotčeného pozemku požadovat uzavření kupní smlouvy na část pozemku nucenou cestou dotčenou. Kupní cena se stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.

6.4.8. Věcná břemena

Jak již bylo výše naznačeno, NOZ počítá s detailnější úpravou věcných břemen oproti předchozí úpravě, když do občanského práva se vrací pojem služebnosti. Nebudu se v této kapitole zabývat detailním rozbořem jednotlivých ustanovení upravujících věcná břemena, jak tomu bylo v případě typických ustanovení o sousedských právech, a to i přesto, že některé služebnosti se práv sousedů přímo dotýkají. Ustanovení o věcných břemenech v NOZ respektují klasické roztřídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.¹⁴¹ Úprava služebností zahrnuje ustanovení §§1257-1302 NOZ, reálných břemen pak §§1303 – 1308 NOZ.

Úprava služebností byla z velké míry inspirována předválečnou navrhovanou vládní úpravou, když bylo ponecháno široké vymezení, které se neváže pouze na nemovitou věc. NOZ setrvává na původní myšlence předválečné osnovy občanského zákoníku, že „*pojem služebnosti má být stanoven co nejšíře, aby mohl kryti jich rozmanitý obsah.*“¹⁴²

Věc pak může být zatížena ve prospěch jiného služebností jako právem věcným. Termín „zatížena“ pak naznačuje přednostní zřízení služebnosti soukromoprávním jednáním. Podstata služebnosti je v tom, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět nebo se něčeho zdržet. Charakterizujícím znakem služebnosti je fakt, že vlastník služebné věci zůstává pasivní (buď trpí výkon práva jinou osobou, anebo opomíjí výkon práva vlastního). Nicméně se zřízením služebnosti se počítá s určitým vedlejším plněním vlastníka služebné věci (*např., jde-li o služebnost cesty, povinnost přispět za určitých okolností na údržbu cesty, anebo při osobní služebnosti spočívající v právu užívání, povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu apod.*).¹⁴³

Zvláštním typem úpravy, je úprava, že vlastník sám může zřídit na svém pozemku služebnost pro jiný svůj pozemek, což je ve svém důsledku recepce čl. 733 ZGB (§1257 NOZ), což má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou.

Služebnosti se dělí dle tradičního pojetí, na pozemkové a osobní, přičemž pozemkové služebnosti se dále dělí na domovní a polní. Jak již bylo výše naznačeno, návrh se odklání od abstrakce předchozího občanského zákoníku (§151n a násl.). Ve shodě s klasickým pojetím jsou zde naopak uvedeny demonstrativním výčtem typické pozemkové a osobní služebnosti,

¹⁴¹ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 815

¹⁴² tamtéž

¹⁴³ tamtéž

když byly vypuštěny služebnosti, které jsou v dnešním praktickém životě již téměř nepoužívané.

Služebnost se nabývá smlouvou, závětí, anebo vydržením. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnosti nabývá v případech stanovených zákonem. I služebnost může mít charakter veřejného statku, a proto se v souladu s judikaturou konce čtyřicátých let stanoví, že vydržitelem je v takovém případě obec, v jejímž obvodu se zatížená věc nalézá. „*U pozemkových lesních služebností je zachována zásada, že je vydržet nelze a že je lze zřídit jen jako vykupitelné.*“¹⁴⁴ Služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu se dle §1262 NOZ nabývají, resp. vznikají zápisem služebnosti do veřejného seznamu.

Služebnosti se spojují vždy s určitým pozemkem nebo s osobou. Nelze je přenést na jiný pozemek nebo spojit s jinou osobou, a to svémocně či dohodou. Služebnostmi jsou v návrhu zákona například opora cizí stavby, služebnost okna, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy, z osobních služebností jsou pak užívací právo, požívací právo, či služebnost bytu.

Pro zánik služebnosti obecně platí ustanovení o zániku závazků. Speciálně je upravena situace při trvalé změně podle §1299 NOZ. Služebnost zanikne trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě, a to bez ohledu na skutečnost, že je zapsána ve veřejném seznamu. Výmaz zápisu služebnosti tak bude mít čistě deklaratorní účinek. „*Při trvalé změně podle §1299 odst. 1 služebnost zanikne, ačkoliv bude i po svém zániku popřípadě ještě zapsána ve veřejném seznamu. Tomuto průlomů při ochraně dobré víry ve veřejný seznam se pro daný případ nelze vyhnout; katastrální stav v takovém případě nemůže být významný ani při dobré víře nabyvatele panujícího pozemku. Již superrevizní komise při přípravě osnovy občanského zákoníku v 30. letech v této souvislosti zdůraznila, že důvěrou ve veřejné knihy „nelze napojiti pramen, který zplna vyschl.*“¹⁴⁵ Naproti tomu trvalá změna podle ustanovení §1299 odst. 2 NOZ, neznemožňující sice výkon práva služebnosti, ale zakládající hrubý nepoměr mezi právy oprávněného a povinného ze služebnosti, k zániku služebnosti sama o sobě vést nemůže, odůvodňuje však právo vlastníka služebné věci služebnost vykoupit.¹⁴⁶

Konečně NOZ počítá s úpravou tzv. reálných břemen, jako zvláštního institutu z okruhu věcných práv k věci cizí. „*Reálné břemeno zakládá vlastníku nemovité věci dočasnou*

¹⁴⁴ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 816

¹⁴⁵ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 820

¹⁴⁶ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 820

*povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.*¹⁴⁷

Reálná břemena jsou specifická svou dočasností a vykupitelností. Zavazují vlastníka zatížené nemovitosti k nějakému konání (např. udržovat studnu pro jiného vlastníka). Tím se liší od služebností, pro něž je určující povinnost vlastníka služebné věci k pasivitě (nekonání).¹⁴⁸

6.4.9. Ochrana sousedských práv

Aby vztahy mezi sousedy nebyly v rozporu se zákonem, musí zákon poskytovat určitou právní oporu pro ochranu jejich vzájemných práv. Ochranou zde pak budou právní prostředky, jimiž lze dosáhnout toho, aby ten, kdo ruší jiného souseda ve výkonu jeho práv, se zdržel takového chování, popřípadě něco vykonal a pokud toto chování neslo následky, aby za ně odpovídal. Ochranou práv zde v širším smyslu nemusí být pouze právní prostředky, ale i mimoprávní, jako například politické, ekonomické, kulturní, pohled veřejného mínění, aj.

Způsobů, jimiž může soused porušit vlastnická práva je mnoho, jejich četnost je patrná z předcházejících kapitol. Spory se tedy liší i různým předmětem (např. imisní kategorie, spory o hranice pozemku, oplocení pozemku, svolení ke vstupu na pozemek souseda). S následky rušení pak budou spojené spory o náhradu škody, bezdůvodného obohacení, aj.

Stejně, jako je mnoho způsobů rušení vlastnického práva, je i více způsobů ochrany proti takovému rušení. Tak předně půjde o řešení sousedských sporů bez účasti státního orgánu, kde zaujímají hlavní postavení smírná jednání mezi sousedy. Dále pak případy, kdy zákon dovoluje použití svépomoci. Druhou kategorií ochrany sousedských práv tvoří činnost orgánů státní správy, a to orgány místní samosprávy i jiné orgány státní správy. Nejdůležitější a zároveň základní kategorií ochrany však představuje ochrana soudní.

Prostředkem k uskutečnění či zajištění ochrany je institut výkonu rozhodnutí. Nesmím konečně zapomenout na skutečnost, že některá porušení sousedských práv mohou být kvalifikována jako skutkové podstaty trestných činů (například § 207 tr.zákoníku, neoprávněné užívání cizí věci; §228 tr.zákona, poškozování cizí věci).¹⁴⁹

¹⁴⁷ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 820

¹⁴⁸ srov. s tamtéž

¹⁴⁹ srov. s NOVOTNÝ, Oto a kol. *Trestní právo hmotné – II. Zvláštní část.*, 4 přeprac. vyd., Praha: Aspi Publishing, 2003,

Obecná ochrana soukromých práv jako takových je obecně upravena v dílu třetím první části nového občanského zákona, přesně v ustanoveních §§12 až 14. Je třeba ihned na počátku zdůraznit skutečnost, že znění nového zákona je značně odlišné od původního návrhu. V ustanovení §12 je upravena ochrana pomocí orgánu veřejné moci, když za základní takový orgán je stanoven soud. Toto ustanovení je velmi podobné dnešnímu ustanovení §4 o.z., nicméně navrhovaná úprava byla původně konkrétnější, když stanovila větší váhu subjektivnímu pocitu dotčeného subjektu práva, a to konstrukcí „kdo se cítí být ve svém právu zkrácen“ ve spojení se stanovením možností, jak může orgán rozhodnout. Znění NOZ se však liší od původního návrhu, který stanovil i výsledek, k jakému může orgán veřejné moci zamezit zásahu do práva oprávněného. Původní návrh tak zněl následovně:

(1) Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u soudu nebo jiného orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci“) a ten má povinnost dbát, aby odepřením spravedlnosti nedošlo k újmě.

(2) Orgán veřejné moci, je-li právo ohroženo nebo porušeno, může zásah též předběžně zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav.

(3) Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.

Aktuální znění je odlišné a ponechává na vůli orgánu veřejné moci, jak se s podaným návrhem vypořádá, což reflektuje znění současné úpravy. Odpadl druhý i třetí odstavce, který byl nadbytečným, neboť úprava provedená ve druhém odstavci je řešena předpisy procesními a odstavec třetí byl implementován do odstavce prvního. Současné znění návrhu zní:

„Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci“). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“

Velmi zajímavé je ustanovení §13 schváleného znění zákona, které zavádí precedentnost rozhodnutí orgánu veřejné moci, což se potýká se zásadami angloamerického právního systému:

„Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.“

Při vzniku konfliktů mezi sousedy, záleží většinou na vzájemných vztazích mezi sousedy a jejich pohledu na řešení nastalé situace, nedopřeje vždy takový spor až do té míry, že bude uplatňován u soudu. Záleží hlavně na vztazích mezi sousedy a vzájemné toleranci mezi nimi, zda vůbec k nějakému konfliktu dojde či nikoliv. Pokud by však tato tolerance nepostačovala a soused už by se cítil obtěžován více, než je dle jeho soudu přiměřené poměrům, určitě by měl nejprve na toto druhého souseda upozornit a ne hned konat protiopatření. Pokud ani to nebude postačovat, měli by sousedé vyčerpat veškeré možnosti vlastního řešení, ještě než se obrátí na státní orgán.

Specifickou možností, jak se ubránit zásahu do svého práva bez využití orgánů státu, je svépomoc. Znění zákona má za cíl změnit koncept současné právní úpravy pocházející ze socialistického období a formulovat dvě zvláštní skutkové podstaty. První skutková podstata počítá se svépomocí v případě bezprostředního ohrožení práva. NOZ v tomto případě opouští dosavadní rigidní kritérium objektivně posuzovaného „přiměřeného způsobu“, jímž má být svépomocí nepřiměřený zásah odvrácen, ale přichází s konstrukcí, že dovolenost způsobu svépomoci je podmíněna tím, jak by se přiměřenost jevila osobě v postavení ohrožené strany. „Po vzoru německého zákoníku (BGB, §230) a některých dalších zahraničních kodexů se stanovuje zvláštní pravidlo pro případ svépomoci vedoucí k zajištění subjektivních práv (např. při zadržení zloděje).“¹⁵⁰ Základním ustanovením o svépomoci je §14 NOZ „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci“. Soused tak svépomoci nemůže využít vždy. Jedná tak i bez předchozí domluvy se sousedem, který ohrožení způsobil, přesněji způsobuje, a zároveň musí jít o jednání, které je obranou proti hrozícímu zásahu a je tak v souladu s právem i přesto, že má rysy protiprávnosti.

Zákon takové jednání připouští jen ve výjimečných případech. Přitom musí být splněny základní podmínky pro možnost svépomoc použít, které musí být splněny vždy všechny najednou. Při absenci jakékoli z podmínek by se mohlo naopak jednat již o samotný protiprávní zásah do práv druhého souseda. NOZ nově rozlišuje dva druhy svépomoci, a to svépomoc přiměřeným způsobem pomoci si k svému právu, které je ohroženo, pokud není

¹⁵⁰ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 575

možné počítat se včasným zásahem orgánu veřejné moci. Druhý odstavec kopíruje původní úpravu svépomoci upravenou v o.z. V rámci sousedských práv např., kdo se tedy nachází na cizím pozemku, není oprávněn za něj konat svépomoc. Tato možnost přichází v úvahu pouze tam, kde se dostalo tomuto subjektu určitého zmocnění od oprávněného k ochraně pozemku, či to vyplývá ze samotné povahy věci (například manželka). Nelze užít svépomoc tam, kde byl zásah již ukončen a jeho opakování nehrozí. Svépomoc musí být provedena přiměřeným způsobem, což znamená, že nesmí dojít k hrubému nepoměru mezi zásahem hrozící škodou a škodou, která vznikla odvrácením zásahu. Pokud tedy soused zabije slepice přebíhající na jeho pozemek, přičemž by zde zajisté stačilo tuto zvěř zahnat zpět na sousední pozemek, určitě nebude splněna podmínka přiměřenosti (jiný případ by nastal v souvislosti se zaběhnutím pitbulteriéra na sousední pozemek, kdy by byl ohrožen sám soused na své tělesné integritě). Pro ochranu svépomocí platí, že má všeobecný charakter. Každý subjekt práva může svépomoc použít na ochranu jakýchkoli občanských práv.

Dle teorie o podrostech a převisech lze za speciální úpravu k §14 NOZ považovat možnost vlastníka sousedního pozemku ořezat větvi či podrost stromu ve vlastnictví souseda.¹⁵¹

Ustanovení §§15 až 17 původního návrhu zákona podrobně upravovala ochranu pokojného stavu, která byla pouze zkratkovitě upravena v §5 o.z.. „Z řady důvodů se přejímá pojetí dosavadní zákonné úpravy (§ 5 obč. z.) a rozhodování o zásazích do pokojného stavu se ponechává příslušným orgánům veřejné moci, určeným zvláštním zákonem, v daném případě tedy obcím“.¹⁵² I nová úprava by v tomto znění nebránila tomu, aby stejné právo bylo souběžně uplatňováno u soudu. Dle §15 původního návrhu zákona:

1) *Došlo-li k zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze žádat ochranu orgánu veřejné moci příslušného podle zvláštního zákona. Ten rušení pokojného stavu zakáže nebo nařídí obnovení předešlého stavu. Návrh lze podat nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy k zásahu došlo, jinak právo na tuto ochranu zaniká.*

2) *Při rozhodování o pokojném stavu se předpisy o řízení před správními úřady použijí v rozsahu a způsobem, které neodporují obsahu a účelu tohoto ustanovení. Zejména musí být dbáno, aby stranám nevznikala nedůvodná újma zbytečnou pochybovačností nebo úzkostlivostí.*

¹⁵¹ 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. 206

¹⁵² srov. s Ministerstvo spravedlnosti České republiky, *Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá)*, Návrh pracovní komise, V Praze, konsolidovaná verze 3-2007, s. 40

3) Případ se rozhodne se zřetelem k jeho naléhavosti, nejpozději do patnácti dnů od podání návrhu. Orgán veřejné moci se omezí na zjištění, zda tu byl pokojný stav a zda jej ten, proti němuž návrh směřuje, narušil silou nebo lstí, ledaže se jedná o svépomoc. Posuzování jiných otázek je z tohoto projednání vyloučeno.

Dle §16 návrhu zákona:

1) Rozhodnutí musí být vydáno a vyvěšeno na úřední desce ihned poté, co byl právní případ rozhodnut. Vyvěšením na úřední desce je rozhodnutí vykonatelné.

2) Vyžaduje-li to ochrana soukromí nebo jiný zvlášť důležitý důvod, lze rozhodnout, že rozhodnutí nebude na úřední desce vyvěšeno. V takovém případě rozhodne orgán veřejné moci o vykonatelnosti rozhodnutí.

Dle §17 návrhu zákona:

1) Postup podle §15 a §16 nevyklučuje právo domáhat se podle §14.

2) Postup podle §15 a §16 je vyloučen, zasahuje-li se do pokojného stavu při výkonu veřejné moci podle ustanovení zákonů z oboru práva veřejného. V pochybnostech se však předpokládá, že se rušiteli působnosti k takovému výkonu nedostává.

V aktuálním znění schváleného znění zákona však tato úprava již obsažena není. Z jakého důvodu mi zůstává záhadou, když původní úprava, zachovávající dosavadní koncepci se mi jevila jako správná. Zřejmě mělo za cíl vynechání této úpravy oprostít nový civilní kodex od úpravy veřejnoprávní a s vyřešením dané problematiky se patrně počítá v úpravách od NOZ odlišných. Doufejme, že tomu tak skutečně jest, neboť absenci obdobné úpravy v českém právním řádu bych považoval za tristní.

Ochrana vlastnického práva je pak výslovně uvedena v návrhu zákona v ustanoveních §1040-§1042 NOZ a pro domnělé vlastnické právo §1043-§1044 NOZ. Navrhovaná úprava se přiklání ke standardní úpravě vycházející z klasického pojetí vlastnických žalob. Vlastnické žaloby jsou dle tohoto pojetí dvě, a to klasická žaloba reivindikační neboli žaloba na vydání věci (§1040 NOZ) a žaloba negatorní čili zápůrčí (§1042 NOZ). K těmto dvěma základním typům žalob se pak přiřazuje ještě žaloba z domnělého vlastnického práva, tzv. žaloba publiciánská, upravená nově v ustanovení § 1043.¹⁵³

Dle ustanovení § 1040 NOZ:

(1) Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

¹⁵³ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 781

(2) Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabyt; nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.

Ze shora uvedeného tak vyplývá, že vlastník věci se může domáhat vydání věci proti tomu, kdo mu ji neprávem zadržuje, když lze žalovat jen o vydání určité věci, kterou je vlastník schopen přesně identifikovat. Nelze tedy zpravidla vindikovat věci druhově určené, pokud byly smíšeny s jinými věcmi téhož druhu.

Dle ustanovení §1042 NOZ: *Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*

Jedná se o zápůrčí žalobu, kterou se dotčený vlastník, stejně jako tomu bylo dříve, brání proti jinému rušení vlastnického práva než je odnětí věci. V případě negatorní žaloby stačí prokázat fakt rušení vlastnického práva, když je pak na žalovaném, aby prokázal, že zásah do žalobcova vlastnického práva nebyl učiněn, případně že nebyl učiněn neprávem. Petit negatorní žaloby směřuje stále k tomu, aby se žalovaný zdržel dalších rušebních činů a aby, pokud již nastaly následky jeho rušebního jednání, je odstranil uvedením do předešlého stavu.¹⁵⁴

Určitým novým typem žaloby je žaloba z domnělého vlastnictví tzv. actio Publiciana, která poskytuje ochranu tomu, kdo drží věc poctivě a oprávněně. Ten pak má vůči všem, kdo mají slabší právo stejné právo ochrany, jaké má vlastník. Rozšiřuje se tak ochrana držby oproti obecné úpravě provedené v §1008, což platí pouze pro případ držby poctivé a oprávněně. Stejná ochrana se poskytuje tomu, kdo je oprávněn mít věc u sebe, tedy např. i nájemci věci.

Co do ochrany susedských práv, bude zajisté zachována specialita ustanovení o omezení vlastnických práv provedená v ustanoveních §1013 a násl. NOZ, když vedle žaloby negatorní z imisí, žaloby na vydání věci (např. sused nechce vydat přelétnutý míč susedovi) či žaloby na uložení povinnosti trpět vstup suseda za účelem stavby, je možné uvažovat i o žalobě na náhradu újmy vzniklé působením imisí z úředně povoleného závodu.

Úprava o předcházení škodám je taktéž v návrhu zákona provedena (§2900 a násl. NOZ), když ustanovení §2903 odst. 2 NOZ je jakousi recepcí dřívějšího ustanovení §417 odst. 2 o.z. a upravuje možnost domáhat se ochrany u soudu proti tomu, kdo svým jednáním vážně hrozí způsobením újmy. „*Při vážném ohrožení může ohrožený požadovat, aby soud*

¹⁵⁴ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 781

uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy.“¹⁵⁵ „Rozdílně od dosavadní úpravy se však zakročení neukládá jako povinnost - je soukromou záležitostí každého, jak nakládá s vlastním majetkem, jak vyplývá ze zásady autonomie vůle i ze základního ustanovení o vlastnickém právu - ale navrhuje se stanovit právní následek takové nečinnosti: újma vzniká ve vlastní sféře jednající osoby v důsledku její pasivity, a proto nemá právo na její náhradu vůči jinému v tom rozsahu, v jakém škodě mohla zabránit.“¹⁵⁶ S ohledem na judikaturu lze očekávat zachování možnosti použít souběžně ochranu dle ustanovení o sousedských právech společně s ustanovením §2903 odst. 2 NOZ, které má účinnější zbraně, než je pouhé stanovení zdržení se obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům.

¹⁵⁵ *srov. s* PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 488

¹⁵⁶ PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 1039

7. Zahraniční úprava sousedských práv

Pro ucelení představy o kvalitě naší nové úpravy sousedských práv provádím níže srovnání s některými zahraničními úpravami. Půjde o srovnání s francouzskou úpravou 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, úprava sousedských práv je zde velmi kusá, jak je provedena v Rakouském obecném zákoníku občanském (pokud budeme na sousedská práva nahlížet z čistého a užšího pohledu), nebo naopak značně konkrétní a podrobná, jak je provedena ve francouzském Code Civilu. Je tedy otázkou, zda bylo nutné dřívější úpravu sousedských práv, která byla daleko podrobnější, než např. úprava rakouská, měnit. Již výše však bylo vyloženo, že v NOZ dochází pouze ke kosmetickým změnám, které mají za úkol současnou úpravu v některých směrech vyjasnit a zpřesnit, jádro však zůstává stejné. Srovnání české úpravy se zahraničními úpravami, s přihlédnutím ke změnám v NOZ, ukazuje na kvalitu současné úpravy sousedských práv.

7.1. Rakouská úprava sousedských práv

Již v kapitole 2.3. jsem se podrobněji zabýval úpravou sousedských práv dle Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákon č. 946/1811 Sb.z.s., „*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten 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. či § 1013 NOZ (§364 – 364b).

Ohledně sousedských práv, jak již bylo tedy naznačeno výše, je v obecném zákoníku občanském zásadním 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. Dále jsou zde 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, či zákaz prohloubení pozemku, které by ohrozilo sousedovu stavbu v §364b o.z.o. Toto ustanovení je velmi podobné úpravě v novém občanském zákoníku.

Velkou pozornost pak Obecný zákoník občanský věnuje služebnostem, které jsou jakousi obdobou dnešních věcných břemen a služebností. O těchto se již nebudu podrobněji zabývat, neboť byly vyloženy v již zmíněné kapitole 2.3.

Při odhlédnutí od podrobné úpravy služebností lze dojít k závěru, že úprava sousedských práv provedená v Obecném zákoníku občanském, který je stále platným a účinným zákonem občanského práva v Rakousku, je velmi podobná co do rozsahu úpravy naší dřívější úpravě sousedských práv.

7.2. Francouzská úprava sousedských práv

Francouzský Code Civil, který vešel v platnost a účinnost již za doby věhlasného panovníka Napoleona, a to na počátku 19 století, přesně v roce 1804. Než se zaměřím na část, upravující sousedská práva, považuji za vhodné zmínit se alespoň o základních informacích o tomto kodexu. Hlavními autory Code Civilu byli Portalis Jean (1746 - 1807), francouzský právník a politik a Tronchet Francois (1726 - 1806), francouzský právník, za Napoleona předseda senátu. Code Civil se dělí na knihy (book), tituly (title) a jejich podkapitoly (chapters) a konečně tzv. články (articles).

Francouzská úprava řeší vlastnická práva, spolu s rozdělením majetku (resp. věcí) a užívací práva v knize druhé v člancích 516 – 636, které se ještě dělí na tituly, části, kapitoly (chapters), sekce a články. V titulu prvním, který by se dal přeložit jako různé druhy

vlastnictví a v článku 516 je stanoveno, že všechnen majetek je buďto movitý či nemovitý. V kapitole první, která řeší věci nemovité je upraveno, že pozemky a budovy jsou již ze samotné povahy nemovité. Speciální ustanovení se dostalo větrným a vodním mlýnům. Nemovitou věcí jsou i například rostliny spojené se zemí kořeny či dokonce i ovoce, ještě neoddělené od stromů, když až oddělením se stanou věci movitou. Zajímavé ustanovení přinesla novela z roku 1999, která za nemovitou věc určila i chovanou zvěř a další věci, které jsou spojené s vlastnickým právem jiné věci (věci hlavní) a oddělením těchto věcí by ztížilo užívání věci hlavní, jako například boiler na ohřev vody aj. Dále upravuje ustanovení po ustanovení další výčet věcí nemovitých, kterými jsou například sochy.

Kapitola druhá pak upravuje věci movité. Ač je i úprava věcí movitých velice zajímavá a řeší mnohdy zajímavé případy, dovoluji si tuto část úpravy vlastnických práv vynechat, neboť jak již bylo výše vyloženo, sousedská práva se převážně naplňují prostřednictvím užívání věcí nemovitých spolu sousedících či na sebe působících.

Zásadní pro úpravu vlastnických práv je úprava obsažená v kapitole třetí, která upravuje vlastnictví ve vztahu k osobám, které je vlastní. Stejně jako česká úprava obsahuje i francouzský Code Civil (dále jen CC) neomezené nakládání s vlastnictvím jeho vlastníků, vyjma mezí stanovených zákonem, a to v článku 537 CC. V titulu druhém, který se nazývá „o vlastnictví“, je definice vlastnictví, která v českém právním řádu absentuje. Vlastnictví je dle definice obsažené ve francouzském kodexu „právo užívat a disponovat s věcmi neomezeným chováním, pod podmínkou, že nejsou užívány způsobem zakázaným v normách zákona“ (článek 544 CC). Nikdo nesmí být dále nucen vzdát se svého vlastnictví, vyjma veřejného zájmu a za spravedlivou a předcházející náhradu (čl. 545 CC). Vlastnictví věcí, jak movitých tak nemovitých, zakládá právo ke všemu, co tyto věci vyprodukuje a ke všemu, co je k těmto věcem neoddělitelně spojeno, buď přirozeně, nebo uměle (čl. 546 CC). Tato práva nazývá CC jako práva přírůstků (rights of accession).

Kapitola první titulu druhého pak upravuje právě právo k přírůstkům. Pro účely této práce se zmíním pouze o plodech na ovocných stromech, které řeší článek 548 CC. Ovoce produkované věcí náleží vlastníku pouze za podmínky, že nahradí třetí osobě hodnotu práce vynaložené na sklizení ovoce, když hodnota musí být ohodnocena v den placení. Tak zvaný menší vlastník (rozuměj držitel) si může ovoce přivlastnit pouze za podmínky dobré víry. Pokud neprokáže dobrou víru, musí nahradit skutečnému vlastníku věci hodnotu odpovídající těmto přírůstkům v době placení (549 CC).

Kapitola druhá upravuje vlastnické právo k přírůstkům a zahrnuje články 551 až 577 obsažených ve dvou sekcích, a to přírůstky k věcem nemovitým a movitým. Jelikož není

cílem této práce vyložit kompletní úpravu vlastnického práva, nýbrž pouze práva sousedská, tak pouze pro představu uvádím některá ustanovení, která se mohou nepřímo sousedských práv dotýkat. Ustanovení článku 552 CC upravuje vlastnické právo k orné půdě, dále ke všemu, co z této orné půdy vzejde a dále vlastnické právo k plodům vzešlým ze setby. Dále ustanovení článku 553 CC stanoví, že všechny stavby, setba a práce na, či v příslušném kusu pozemku se předpokládá, že jsou tvořeny vlastníkem, jeho výdaji a náleží mu, ledaže je prokázán opak.

V titulu třetím se řeší užívací práva a práva k bydlení, a to v člancích 578 až 636 CC. Jedná se o zvláštní úpravu spojující užívací právo s právem bydlení.

Přes obecnou úpravu věcných práv a práva vlastnického jsem se pomalu dostal k, pro tuto práci nejdůležitější, úpravě řešící převážně vztahy sousedů. V titulu čtvrtém jsou upraveny jednak služebnosti, a dále je zde úprava celé řady jednotlivých sousedských práv, povinností a omezení vlastníků nemovitostí. V článku 637 CC je uvedena definice služebností, která je víceméně totožná s námi známou definicí.¹⁵⁷ V přibližném překladu je dle Code Civilu služebnost závazek vážnoucí na nemovitosti spočívající v umožnění užívání a užitku (prospěchu) této nemovitosti vlastníku jiné nemovitosti. Služebnosti vzcházejí dle Code Civilu z přirozených, resp. zažitých poměrů vyplývajících z užívání nemovitostí, ze závazků stanovených zákonem či ze smlouvy mezi vlastníky (čl. 639 CC). Služebnosti vyplývající z přirozených poměrů jsou pak dále upraveny kapitole první, v člancích 640 – 648 CC. Služebnosti ustanovené zákonem jsou upraveny v kapitole druhé, člancích 649 – 685 CC. Služebnosti založené smlouvou pak upravuje kapitola třetí v člancích 686-702 CC. Samotná úprava služebností obsahuje v porovnání s úpravou našeho občanského zákoníku, který nově úpravu služebností obsahuje, úpravu značně roztržštěnou, když mezi typickými služebnostmi zde můžeme nalézt i úpravu podobnou naší úpravě sousedských práv provedenou v ustanovení §1013 NOZ.

Nebudu zde uvádět veškerá ustanovení řešící vztahy mezi sousedy, ale pouze některá vybraná, která poslouží k ucelení představy jádra úpravy sousedských vztahů francouzského Code Civilu, který, jak bude patrné níže, upravuje vztahy sousedů z obráceného pohledu, než tomu tak činí účinné znění českého občanského zákoníku (Code Civil ukládá povinnosti nečinnému sousedu (vlastníku nemovitosti) trpět jednání druhého souseda (vlastníka), které vyplývá z přirozených poměrů, ze zákona či smlouvy, na rozdíl od českého občanského

¹⁵⁷ srov. s KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*, 1.vyd. Praha: Panorama, 1990, s. 251 a násl.

zákoníku, který ukládá povinnost aktivnímu vlastníku zdržet se obtěžování druhého neaktivního nad míru přiměřenou poměrům.

K takovému závěru lze dojít například přibližným překladem ustanovení článku 640 CC, které stanoví povinnost vlastníka, jehož pozemek je níže položen, trpět zatékání vody na jeho pozemek, které vyplývá z přirozeného sledu přírodních událostí, nicméně je zde předpoklad, že se tak nesmí stát přičiněním vlastníka, jež vlastní pozemek výše položený. V odstavci druhém je dokonce stanoveno, že vlastník níže položeného pozemku nesmí vystavět hráz, která by zamezila odtékání této vody. Vlastník pozemku výše položeného naopak nesmí zhoršovat (resp. ještě více zatěžovat) svým jednáním tuto služebnost. Z tohoto ustanovení je patrný jiný pohled na sousedské vztahy oproti naší úpravě. U nás by se dalo domáhat po vlastníku pozemku výše položeného, pokud by se zatékání vody na pozemek níže položený dalo posoudit jako nad míru místním poměrům nepřiměřenou, aby se zdržel takového obtěžování, aniž by svým jednáním zavinil takové zatékání. Na tom nic nemění skutečnost, že v následujícím ustanovení je stanoveno, že vlastník pozemku níže položeného má právo na kompenzaci, resp. náhradu, nicméně pouze v případě, že vlastník pozemku výše položeného svým jednáním ještě více zatíží služebnost v neprospěch pozemku níže položeného. Pouze v případě řešení takové situace bychom se mohli dostat do podobné situace, v jaké se nacházejí čeští účastníci sousedských sporů. Z tohoto ustanovení totiž vyplývá, že vlastník pozemku výše položeného smí zatížit služebností vlastníka pozemku níže položeného pouze v přiměřené míře, tedy v souladu s přirozenými poměry. Důležitá je úprava ustanovení článku 641 odst. 5 CC, který stanoví, že domy, dvory, zahrady, parky a ploty sousedících domů nesmí být vystaveny zhoršování služebnosti zatékání v případech upravených v předcházejících ustanoveních. Velmi zajímavými jsou pak odstavce pátý a šestý, které představují procesní ustanovení přímo za hmotněprávní úpravou. Stanoví nejen podmínky a návody, na základě jakých má soudce rozhodnout, ale zároveň i předpoklad pro použití znalce k vyjádření, zda se jedná o přirozenou služebnost, či již o její překročení. V podmínkách, na základě kterých má soudce rozhodnout, je povinnost posoudit místní poměry, zásah do vlastnického práva, veřejný zájem na zemědělském hospodaření aj. Stejně, jako je stanoveno v českém právním řádu a jak je postupováno v praxi při rozhodování sousedských sporů, se tedy bude i zde posuzovat vztah sousedů s ohledem na místní poměry a těmto poměrům přiměřenou míru obtěžování (a tomu odpovídající služebnosti).

Další ustanovení, a to čl. 642, 643, 644 a konečně 645 CC, řeší stále práva vyplývající z vodních služebností. Řeší se zde jednak práva vlastníka užívat vodu, která pramení na jeho pozemku, práva vlastníka pozemku, který hraničí s vodním tokem, užívat tuto vodu pomocí

vodního čerpadla a právo vlastníka, přes jehož pozemek protéká voda, žádat v případě, že voda jednáním třetí osoby přestane přes tento pozemek protékat, navrácení současného stavu do stavu původního. Z přirozené povahy služebnosti průtoku vody totiž vyplývá nejen povinnost toto protékání trpět, ale zároveň i právo na to, aby voda v rozsahu místním poměrům přiměřeným nadále protékala.

Úprava služebnosti zatékání vody je tak provedena přinejmenším v šesti ustanoveních, což je v porovnání s naší úpravou, která obdobnou úpravu neobsahuje, vyjma trochu jinak zaměřené úpravy v §1270 a násl. NOZ, úprava dle mého názoru až příliš podrobná a je poplatná době vzniku zákoníku.

Dále je zde i výslovně upraveno v článku 646 CC, že každý soused má právo se domáhat na druhém vlastníku, aby společnými silami a ze společných nákladů vybudovali hranice (resp. ohraničení, oddělení) pozemku. Každý soused si může dle článku 647 CC svůj pozemek oplotit, nicméně nesmí tak učinit v rozporu s článkem 682 CC, který řeší služebnost práva cesty.

Kapitola druhá pak upravuje služebnosti, které vyplývají ze zákona. Z této úpravy je patrná již jednou naznačená podrobnost zákoníku. Určitou podobnost některých ustanovení bychom mohli nalézt v novém znění občanského zákoníku. Služebnosti stanovené zákonem mají mít dle článku 649 CC zajistit účel pro veřejný a společný užitek, či pro užitek soukromého jedince. V článku 651 CC je zvýrazněno, že právo podrobuje vlastníky různým závazkům vůči ostatním, nezávisle na smluvních ujednáních. Následující článek deleguje pravomoc ke stanovení části těchto obligací na obecní (venkovskou) samosprávu. Další služebnosti stanovené zákonem se týkají společných zdí, příkopů, dále případů, ve kterých vnější zeď je nezbytná k pohledu přes sousední pozemek, dále případů převisů (sekce I.), práv určitých specifikovaných staveb (sekce II), práv výhledu (sekce III), práv spojených se zatékáním vody z okapů (sekce IV.) a konečně práva cesty (sekce V.).

Sekce první upravuje dosti podrobně problematiku společných zdí a příkopů, a to v článku 653 a násl. CC. Podobná podrobná úprava dotčených práv v dřívější úpravě občanského zákoníku absentovala, když je zavedena novým občanským zákoníkem. Ve městě a na vesnici, každá zeď sloužící jako rozdělení mezi budovami nebo mezi dvorky a zahradami, a stejně mezi ohradami na polích, se považují za společnou zeď, ledaže je zde nějaký nabývací titul či známka o nějakém kontraktu. Předpoklad nespolečné zdi je tam, kde vršek zdi je přímý a kolmý z její čelní stěny z jedné strany a ukazuje nakloněnou rovinu na druhou stranu. Stejně tak, kde je na jedné straně pouze jeden kryt zdi nebo kamenné ozdobné lišty a konzoly, které zde byly umístěny při stavbě zdi. V podobných případech, je

považována zeď za součást výlučného vlastnictví vlastníka, na jehož straně jsou okap nebo kamenné konzoly a ozdobné lišty. Je zde též upraveno, že opravy a rekonstrukce společných zdí musí být provedeny všemi, kdo mají k těmto právo, a to v poměru odpovídajícím jeho vlastnického práva na této zdi. Každý spoluvlastník společné zdi se může zprostit z přispívání na opravu či rekonstrukci zřeknutím se svého obecného práva, a to za předpokladu, že společná zeď nepodpírá budovu, která mu náleží. Spoluvlastník dále může proti společné zdi vystavět a umístit trámy nebo stropní nosníky skrz celou tloušťku zdi, od padesáti do čtyřiceti milimetrů, což neubírá právo sousedovi zkrátit trámy souseda do poloviny společné zdi, pokud si chce na stejné místo dát také trámy či komín. Každý spoluvlastník pak může zeď ve spoluvlastnictví zvýšit, ale musí pak hradit sám náklady na toto zvýšení, údržbu i opravu takto zvýšené části.

Mám za to, že pro příkladnost podrobnosti úpravy sousedských práv by mohlo výše uvedené stačit, alespoň co se týče společných zdí. Code Civil dále upravuje i další případy užívání zdí, popřípadě plotů, sousedy, podmínky vlastnictví při výstavbě zdí, plotů a příkopů oddělujících sousedy, přispívání na údržbu těchto společných zdí, plotů, příkopů a společných pozemků aj. Code Civil jde tak daleko, že upravuje i spoluvlastnictví k živému plotu.

Určitou inspiraci, i když ne tak, podle mého názoru zbytečně, podrobnou lze spatřit v navrhovaném znění občanského zákoníku, který obsahuje úpravu některých vztahů týkajících se zdí resp. rozhrad mezi sousedy (viz výše kapitola 5.4). Pro odstranění nejasností, které panovaly do 31.12.2013 mezi laickou veřejností, jež považovala za rozhodující tzv. „pravidlo pravé ruky“ se v novém občanském zákoníku upravuje, možná i po vzoru francouzské úpravy, že ploty a rozhradí mezi pozemky jsou společné. Podrobněji se pak navrhovaná úprava vyjadřuje k možnosti užívání zdí až do poloviny její tloušťky a umístění výklenků ve společných zdech.¹⁵⁸

Ustanovení článku 670 CC upravuje vlastnictví ke stromům, které se nacházejí na rozhraní pozemků sousedů. Následující ustanovení řeší povolení mít stromy, keře nebo houští blízko limitu sousedova vlastnictví pouze ve vzdálenosti povolené speciálními předpisy nebo stálými a rozeznatelnými zvyklostmi, a pokud není speciálních předpisů či zvyklostí, tak ve vzdálenosti dvou metrů od rozdělující hranice dvou pozemků. Co se týče plantáží či sadů, jejichž výška překračuje dvou metrů a půl metru co se týče ostatních plantáží. Stromy, keře a houští je možné pěstovat i ve špalíru zdí rozdělujících pozemky bez ohledu na dodržení jakékoli vzdálenosti, nicméně nesmí přerůst přes vrchol této zdi. Code Civil se ještě dále

¹⁵⁸ srov. s PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, *Vládní návrh na vydání občanského zákoníku*, Poslanecká sněmovna, 2009, V. volební období, s. 799

zabývá nejružnějšími možnými případy, dopadajícími na stromy, keře či houštiny. K porovnání s naším zákonem budu pokračovat ustanovením článku 673 CC, který byl do Code Civilu vložen v roce 1881 a posléze novelizován v roce 1921. Tento článek neřeší nic jiného, než problematiku podrostů a převisů. Dle Code Civilu může vlastník, do jehož vlastnictví ční sousedovy stromy, keře či houští, jej donutit k uřezání. Ovoce a plody, které z těchto věcí padají na jeho pozemek, mu poté také náleží. Co do kořenů a podrostů, které zasahují do jeho pozemku, má právo je uřezat sám až do hranice pozemků. Důležité je, že toto právo nemůže být vlastníku odejmuto žádným předpisem. Tímto ustanovením končí obširná první sekce.

Přeskočím-li sekci druhou, která upravuje vzdálenost některých úprav na sousedovu pozemku ke zdi, a to ať společné, tak soukromé a která je k porovnání s naší úpravou dle mého názoru nezajímavou, dostávám se k sekci třetí, která řeší služebnost výhledu a práva či omezení výhledu přes sousední pozemek. Článek 675 CC upravuje možnost jednoho ze sousedů se souhlasem druhého souseda udělat ve společné zdi okno či otvor, a to ne jakýkoli, což platí i pro světlík, což však neplatí pro zeď, která je ve vlastnictví pouze jednoho ze sousedů (čl. 676 CC). I tento však musí dodržet určité podmínky, a to, že zmíněné okno či otvor musí být opatřeno železnou mříží či světlíkem, pro které jsou stanoveny jasné parametry (čl. 677 CC). Zajímavou úpravu představuje článek 678 CC, který řeší naší úpravou nepřímo upravenou otázku výhledu na sousední pozemek, a to tak, že soused nesmí mít přímý výhled do protějšího okna souseda či balkónu, bez ohledu na skutečnost, zda jsou tyto zavřené, či otevřené, a to pokud zde není vzdálenost mezi zdmi, ve kterých se tato nacházejí, větší než devatenáct decimetrů, ledaže tyto nemovitosti nebo jejich části jsou zatíženy právem tento výhled trpět za náhradu od vlastníka nemovitosti, kterému tento prospěch svědčí.

Následující sekce, tedy sekce IV. upravuje práva spojená se zatékáním vody z okapů sousedovy nemovitosti. V čl. 681 CC je výslovně upraveno, že vlastník musí zřídit okap tak, aby voda z něj padala na jeho pozemek nebo veřejné prostranství, když zde je výslovný zákaz vlévat, či nechat téct vodu na sousední pozemek, což je typický příklad zákazu přímé imise.

Sekce pátá pak upravuje právo cesty. Toto právo je zde stanoveno ze zákona v článku 682 CC v případech, kdy sousedův pozemek je v uzavřeném prostoru mezi dalšími pozemky, či v případech, kdy nemá adekvátní přístup na svůj pozemek z veřejného prostranství. V takovém případě může shora uvedený soused požadovat na druhém sousedovi umožnění přístupu cestou způsobilou mu poskytnout kompletní servis jeho pozemku. Tento soused však musí platit kompenzaci za omezení druhého souseda, který takovou cestu, resp. přístup k pozemku umožnil. Ustanovení článku 683 CC pak stanoví, že tato cesta je pravidelně

zřízena tak, aby byl přístup z veřejného prostranství, přesněji silnice, co nejkratší a dále musí být zřízena tam, kde nejméně omezuje osobu, přes jejíž nemovitost je tato cesta zřízena. Za velmi zajímavé považuji ustanovení článku 684 CC, které řeší případ, kdy k vlastnictví uzavřeného pozemku dojde smlouvou o rozdělení pozemků. V takovém případě je nutné sjednat cestu přes pozemek vlastníka, který byl stranou této smlouvy, pokud je to možné. Vlastník věci zatížené tímto právem cesty se může v případě přerušení výkonu práva cesty ze strany oprávněného souseda či v případě změny poměrů kdykoli domáhat zrušení práva cesty, a to v případě, kdy je toto právo zřízeno na základě čl. 682 CC (čl. 685-1 CC). Smluvně zřízené právo cesty lze zrušit pouze na základě rozhodnutí soudu.

Kapitola třetí pak upravuje ve čtyřech sekcích a v ustanoveních článků 686 až 710 CC služebnosti zřízené aktem určité osoby. Sekce první upravuje různé druhy služebností, které mohou být zřízeny na úkor vlastníka zatížené nemovitosti. Článek 686 CC představuje základní ustanovení celé této kapitoly, když stanoví obecný princip, že vlastníkům je dovoleno zřídit ve prospěch či v neprospěch svého vlastnictví jakékoli možné služebnosti, které uznají za vhodné, pod podmínkou, že těmito služebnostmi jsou zatíženy nikoli jednotlivé osoby, ale pouze jejich nemovitosti a dále, za podmínky, že nejsou v rozporu se zásadami soužití. Tyto služebnosti jsou zřízeny buď pro užívání budov, nebo právům k nemovitostem (čl. 687 CC). Ve stejném článku je i rozdělení služebností na městské, a to bez ohledu na skutečnost, zda se předmětná budova nachází ve městě nebo na venkově, a venkovské neboli rolnické. Code Civil dále dělí služebnosti na různé kategorie. Jednak tomu je rozdělení na služebnosti nepřetržité a přetržité, jednak na služebnosti zjevné a skryté. S různými druhy, a to i v jejich kombinaci, jsou pak spojeny různé možnosti vzniku těchto služebností (sekce druhá). Nepřetržité a zjevné služebnosti mohou vzniknout buďto prostřednictvím nějakého (v zákoníku nespecifikovaného) právního titulu či nepřetržitou držbou po dobu třiceti let. Nepřetržité skryté služebnosti a služebnosti přetržité, bez ohledu na jejich zjevnost pak mohou být ustanoveny pouze na základě nějakého právního titulu (čl. 691 CC). Vlastník, který zřídí služebnost ve prospěch třetí osoby je povinen udělat vše potřebné pro to, aby oprávněná osoba mohla tuto služebnost užít (čl. 696 CC). Jako příklad zde Code Civil uvádí situaci, kdy má soused či další třetí osoba právo odběru vody ze zatíženého pozemku, je toto právo spojeno s právem cesty k tomuto prameni.

V sekci třetí je pak upraveno, jaká práva a v jakém rozsahu má vlastník, v jehož prospěch je služebnost zřízena a v sekci čtvrté zánik služebností. Jelikož se jedná o obecnou úpravu, která je velmi podobná naší úpravě práv z odpovídající věcným břemenům, nehodlám se těmito služebnostmi podrobně zabývat, neboť to nepovažuji za předmět ani za cíl této

práce. Pouze na okraj si dovoluji poznamenat, že základní principy těchto služebnostních práv oprávněného vlastníka jsou téměř shodné s naší úpravou, což platí i pro zánik služebností.

Ze shora uvedeného vyplývá, že podobné sběrné ustanovení sousedských práv, které je zakotveno v platném a účinném občanském zákoníku v podobě ustanovení § 1013 NOZ, Code Civil neobsahuje, nýbrž jednotlivá práva sousedů jsou upravena v různých ustanoveních formou jednotlivých práv a povinností, a to mnohdy značně rozmanitým a podrobným způsobem. Je zajímavé, že ve srovnání s rakouskou úpravou, jejíž vznik spadá do stejné doby, jako úprava francouzská, je tato úprava provedena zcela odlišným způsobem.

8. Závěr

Ve své rigorózní práci jsem se snažil vyložit základní problematiku sousedských práv a srovnání, jak vývoje úpravy na našem území, tak srovnání se zahraniční úpravou.

V úvodu této práce jsem se pokusil vysvětlit zařazení sousedských práv do systému našeho právního řádu a občanského práva jako takového. Poté jsem se pokusil čtenářům vyložit 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 ústavních zákonech České republiky, 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 platné a účinné úpravě sousedských práv do 31.12.2013, neboť je k ní dostupnější literatura, přičemž jsem se zaměřil převážně na imise, a to jak v teoretické rovině dané literaturou, tak v praktické rovině dané soudní judikaturou. Nesnažil jsem se vyložit pouze většinové názory imisí se týkající, ale uvedl jsem také názory odlišné, neboť i na tuto problematiku jsou zajímavé rozdílné náhledy. Velkou pozornost jsem věnoval také podrostům a převisům. K tomuto rozhodnutí mě vedla skutečnost, že je to téma pro mou osobu velmi zajímavé, tím zajímavější, že výklad této úpravy byl velmi nestejnorodý a v názorech odborné veřejnosti se na toto téma vedly četné diskuze mezi uznávanými teoretiky české právní vědy. Poukázal jsem v této souvislosti na nedostatečnou úpravu této problematiky, která vedla k přepracování v novém znění občanského zákoníku, a v nové úpravě jsou stanovena jasná pravidla k určení, komu svědčí vlastnické právo k podrostům a převisům a další otázky s tím spojené.

Dále byla vyložena nová úprava sousedských práv, která vstoupila v platnost jako součást nového občanskoprávního kodexu, 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. 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.

V této kapitole jsem vyložil možnost ochrany proti zásahům do sousedských práv. Byla vyložena možnost domáhat se svého práva svépomocí a dalšími instituty dle nového občanského zákoníku. V rámci sousedských práv však nic nenahradí dohodu mezi sousedy. Určitě bude vždy lepší vzájemná tolerance a domluva mezi sousedy, přičemž i tak je mi z mé krátké právní praxe známo, že tato smírná cesta se nepodaří vždy úspěšně dovést do zdárného konce a pouze a teprve soud vnese svým meritorním rozhodnutím ve věci do sporu mezi sousedy pořádek.

Na samotný závěr mé práce jsem porovnal současně platnou i předchozí úpravu sousedských práv s občanskoprávními kodexy Rakouska a Francie. Tímto srovnáním jsem chtěl čtenářům ukázat, že i velmi staré občanskoprávní kodexy mají dnes v právních systémech zahraničních států své místo. Dále je z této kapitoly patrný i odlišný náhled na formu a rozsah úpravy sousedských práv, a to i u kodexů pocházejících ze stejné doby.

9. Seznam použitých zdrojů

9.1. Knižní literatura

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

JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář.* 3. vyd. Praha: Beck, 1996, XV, 888 s.

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.

KINDL, Milan, DAVID, Ondřej. *Úvod do práva životního prostředí: soukromoprávní aspekty ochrany životního prostředí.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, 223 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 I*, 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002, 471 s.
- MALÝ, Karel a kol.** *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Linde, 1997, 572 s.
- 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.
- PLECITÝ, Vladimír, VRABEC, Josef.** *Občanské právo procesní*. 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1998, 118 s.
- RANDA, Antonín.** *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 5., opr. vyd. V Praze: nákl. knihkupectví Fr. Řivnáče, 1900, XVI, 280 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.** *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 1. vyd. Praha: Beck, 2002, XII, 217 s.
- WINTEROVÁ, Alena.** *Civilní právo procesní: vysokoškolská učebnice*. 2., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde, 2002, 688 s.

9.2. Časopisecká literatura

- DAVID, Ondřej.** Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích, *Právník*, 1999, č. 7, s. 678
- EFFENBERGER, Karel.** O Věcných právech na cizí věci (4.část), *Právní rádce*, 1995, číslo 6. s. 53
- KINDL, Milan.** Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), *Právník*, 1999, číslo 5, s. 474
- KINDL, Milan.** Některé aktuální problémy týkající se pozemků, *Správní právo*, 1990, číslo 8, s. 477 a násl
- RICHTER, J.** Ochrana pokojného stavu, *Právní rádce*, 1995, číslo 6, s. 9

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

9.4. Ostatní prameny

ORDOŠ, M. *Sousedská práva, problematika imisí*, Diplomová práce, ZČU v Plzni, 2000.

PODHRADSKÁ, P. *Sousedská práva, problematika imisí*, Diplomová práce, ZČU v Plzni, 2004.

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

UHLÍŘ, P. *Sousedská práva, problematika imisí*, Diplomová práce, ZČU v Plzni, 2001.

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

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

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.)

KOUKAL, Josef, *Nový zákoník: Spadne-li susedovo jablko k vám, je vaše*, [online].

novinky.cz. Dostupné na <http://www.novinky.cz/domaci/225121-novy-zakonik-spadne-li-sousedovo-jablko-k-vam-je-vase.html>

10. Cizojazyčné resumé

In my rigorous work I write about the neighbourly rights, polluting matters. In the first part I want to incorporate these rights in system of Czech law and Civil law. Then I want to translate the basic elements of these laws as property rights and then I want to show briefly the history of neighbourly rights, whereas the alone history is able to write about it whole dissertation.

A huge place in my rigorous work I give my attention to valid and effective amendment to Civil Code until 31.12.2013, because there is a comprehensive literature about this topic, and predominantly I give my attention to neighbourly laws in this Civil Code. Because the topic of my rigorous work is focused on neighbourly rights, polluting matter, my attention is pay to polluting matters and particular categories of these polluting matters.

Because my most favourite category of neighbourly rights is problems about brushwood and outhang, I write about these problems too in my rigorous work with compares distinct opinions in the specialized publication. I try to explain my opinion too, and I criticize the present form of neighbourly laws in this category. In my rigorous work I relate to neighbourly rights the judicature of the High Court, in which is clear a general view to problems of neighbourly rights, polluting matters and problems about brushwood and outhang.

Then I give my attention to new Civil Code, which is in just in assent procedure by legislative body of Czech Republic. In this chapter, I consider the prevention, better the defense, of neighbourly rights. At first I write about self-help, which is the preliminary defense of neighbourly rights. At second I write about protection afforded by the administrative authorities. Then I write about the basic defense of neighbourly rights, which is afforded by the justice. To distinction of this possible defense I allege the judicature about this defense, but now only as cross reference without whole text.

At the end of my rigorous work I confront Czech actual legal regulation with foreign legal regulations, with codex of Austria “ABGB“ and kodex of France “Civil Code”.

Behind the text of my rigorous work is alleged literature and judicature, which I used to write my rigorous work.

11. Seznam klíčových slov

11.1. Seznam v českém jazyce

Vlastnické právo

Sousedská práva

Imise

Podrosty

Převisy

Zdržení

11.2. Seznam v anglickém jazyce

Property right

Neighbourly rights

Polluting matters

Brushwood

outhang