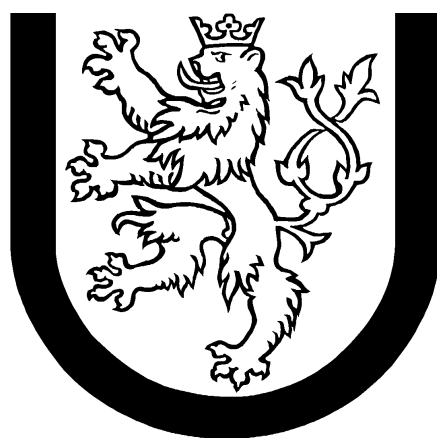


ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ



Diplomová práce
STAVEBNÍ A SOUSEDSKÉ PRÁVO VE
STARÉM MĚSTSKÉM PRÁVU

Tomáš Valenta

Plzeň 2014

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
KATEDRA PRÁVNÍCH DĚJIN

Studijní program: Právo a právní věda (M6805)

Obor: Právo (6805T003)

Vedoucí práce: JUDr. Vilém Knoll, Ph.D. - KPD

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**STAVEBNÍ A SOUSEDSKÉ PRÁVO VE
STARÉM MĚSTSKÉM PRÁVU**

Tomáš Valenta

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně
s použitím uvedené literatury a zdrojů informací.

V Plzni 31. srpna 2014

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce
JUDr. Vilému Knollovi, Ph.D. za cenné rady, podněty a doporučenou literaturu, která
mi při zpracování této diplomové práce velmi pomohla.

ZDE SE NACHÁZÍ ORIGINAL ZADÁNÍ KVALIFIKAČNÍ
PRÁCE.

OBSAH

ÚVOD.....	1
1 ÚVOD DO MĚSTSKÝCH PRÁV	2
1.1 OBECNÝ VÝVOJ MĚSTSKÉHO PRÁVA V ČECHÁCH A NA MORAVĚ.....	2
1.1.1 Magdeburské a jihoněmecké právo	3
1.1.2 Soupis městských práv Mistra Brikcího z Licka.....	9
1.1.3 Zřízení apelačního soudu.....	10
1.1.4 Koldínova Práva městská.....	12
2 HISTORICKÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO PRÁVA	16
2.1 STAVEBNÍ PRÁVO VE STŘEDOVĚKU	16
2.1.1 Stavební předpisy v Brněnské právní knize písaře Jana.....	17
2.1.2 Stavební předpisy v Pražské právní knize	18
2.1.3 Usnesení konšelů o dláždění města.....	19
2.1.4 Zakládací listina Karla IV. pro Nové Město pražské	20
2.1.5 Soběslavská práva	20
2.1.6 Stavební předpisy v městském právu Brikcího z Licska	21
2.2 STAVEBNÍ PŘEDPISY V KOLDÍNOVĚ MĚSTSKÉM ZÁKONÍKU.....	22
2.2.1 Obsah stavebněprávních ustanovení v Koldínově zákoníku.....	22
2.2.2 Šestipanské úřady.....	28
3 HISTORICKÝ VÝVOJ SOUSEDSKÉHO PRÁVA.....	29
3.1 POJEM SOUSEDSKÉHO PRÁVA.....	29
3.2 VÝVOJ SOUSEDSKÉHO PRÁVA	31
3.3 JEDNOTLIVÉ PRÁVNÍ INSTITUTY SOUSEDSKÉHO PRÁVA.....	34
3.3.1 Oplocení pozemku.....	34
3.3.2 Sazení stromů	34
3.3.3 Stavba ohnišť a žump	35
3.3.4 Stavba do výšky a hloubky.....	36
3.3.5 Možnost užití sousedova pozemku v platném českém právu	36
3.3.6 Společná zed'.....	37
3.3.7 Dřívější hranice vs. dnešní rozhrada	37
3.3.8 Hrozba zřícení budov	38
3.3.9 Imise- středověk vs. současnost	38
3.3.10 Zákaz oken do sousedova dvora, právo vpouštění světla.....	42
3.3.11 Svod dešťové vody.....	43
3.3.12 Svod vody v českém platném právu	44
3.3.13 Domovní služebnosti	45
3.3.14 Kopání studní.....	45
3.3.15 Pece, průtahy a sviňské chlévy	45
3.3.16 Přesah větví stromů na sousední pozemek	45
3.3.17 Přesah větví a otázka plodů v pojetí NOZ.....	46
3.3.18 Šíře ulic a dopravní řád	46
3.3.19 Jihlavské právo a jeho pojetí jednotlivých institutů	47
3.3.20 Kanál	49
3.3.21 Nálezy šestipanského úřadu pražského v otázce žumpy.....	49
3.3.22 Údržba žumpy.....	49
3.3.23 Problematika provozu řemesel.....	50

3.3.24 Poškození základů sousedního pozemku.....	50
3.3.25 Průchod sousedním pozemkem	51
4 OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV V POJETÍ PLATNÉHO PRÁVA	52
ZÁVĚR	59
RESUMÉ.....	61
LITERATURA.....	62
PRÁVNÍ PRAMENY.....	65
INTERNETOVÉ ZDROJE.....	66

ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je stavební a sousedské právo ve starém městském právu. Téma jsem si vybral, protože se o dějiny a zejména dějiny městského práva v českých zemích dlouhodobě zajímám. Stavební a sousedské právo jsem do tématu zařadil, jelikož se osobně v současné době setkávám s překážkami při realizaci samotné stavby. Problémy s majiteli sousedních pozemků jak při stavbě domu, tak při výkonu vlastnického práva mě nasměrovaly právě k tomuto tématu. Je zřejmé, že stejné nebo podobné spory existují již od pradávna, pouze podoba jejich řešení je odkazem dané doby.

Má práce si klade za cíl zmapovat problematiku stavebního a sousedského práva v období od samotného vzniku měst v českých a moravských zemích do vydání ucelené kodifikace městského práva „Práva městská Království českého“ sepsaná Pavlem Kristiánem Klatovským z Koldína. Tato právní kniha dovršila unifikaci městského práva v českých zemích a ukončila tak rozdrobenost městského práva u nás.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř kapitol. V první kapitole se budu věnovat historii městského práva u nás. Pro pochopení stavebních předpisů ve starém městském právu je velmi důležité znát dějinnou posloupnost městských zákoníků i odlišný vývoj městského práva v jednotlivých městech. V dalších dvou kapitolách popíši historii stavebního a následně sousedského práva v městském právu. Do třetí kapitoly, která se zabývá sousedskými právy zařadím i jednotlivé právní instituty, které dle původní osnovy měly být upraveny v samostatné čtvrté kapitole. Po delším studiu jsem došel k závěru, že spojení těchto kapitol zapadá lépe do výsledného celku diplomové práce. V této podkapitole se zaměřím na srovnání jednotlivých institutů stavebního a sousedského městského práva se současnou právní úpravou. Věřím, že srovnání jednotlivých institutů se současnou právní úpravou pomůže čtenáři při studiu daného tématu. V poslední kapitole rozeberu prostředky na ochranu v případě porušení jednotlivých práv.

Jako primární zdroj informací mi bude sloužit literatura dobová i dnešní a v neposlední řadě též samostatné legislativní dokumenty, akademické práce a sborníky.

1 ÚVOD DO MĚSTSKÝCH PRÁV

1.1 OBECNÝ VÝVOJ MĚSTSKÉHO PRÁVA V ČECHÁCH A NA MORAVĚ

Počátek městských práv spolu se vznikem měst samotných probíhalo v českých zemích v průběhu 12. a 13. století. Města vznikala jednak jako osady v blízkosti jednotlivých knížeckých hradů nebo jako samostatné tržní osady v blízkosti obchodních stezek. U těchto měst hovoříme o tzv. vnitřní kolonizaci. Vnější kolonizace probíhala ve středoevropském prostoru v průběhu 13. století a jednalo se zejména o osídlení německým obyvatelstvem. Důsledkem této kolonizace bylo v českých zemích, podobně jako v ostatních zemích střední a východní Evropy, užíváno tak zvané právo německé.

Normy používané v jednotlivých městech byly většinou obyčejové, tedy nepsané, a jejich zdrojem byl zakládací akt. Tato obvykle stručná městská privilegia později především v souvislosti s rozvojem obchodu, nestačí k regulaci takto rozvinutého hospodářství a života ve městech vůbec. Jak jsem výše nastínil, vznik měst byl podmíněn především vývojem ekonomickým, hospodářskými potřebami a oddělením výroby řemeslné a obchodu od výroby zemědělské. Právně-konstruktivní charakter u těchto měst mělo udělení privilegia, povýšení na město či udělení zakládací listiny. Jak ukazují některé starší prameny, například Výsady Vratislavovy a Soběslavovy pro pražské Němce, při usazení kupců z etnicky odlišného prostředí bylo nutno upravovat také jejich právní vztahy k domácímu obyvatelstvu kolizními normami, které řešily střety jejich práv.¹

Ve 12. a 13. století neexistovalo ještě rozlišení právního postavení svobodného obyvatelstva mezi sebou navzájem a obyvatelstva nesvobodného, které se nacházelo na různém stupni feudální závislosti. Staré české právo tak upravovalo poměry obyvatel ve městě i mimo něj shodným způsobem. Teprve příchod německých obyvatel s sebou přinesl i ucelený právní systém, který lépe vyhovoval výrobní

¹ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. str. 12-14

poměrům ve městech, vytlačil právo domácí a stal se základem dalšího právního vývoje na příští staletí.²

V mnoha dalších městech, zejména menších, zůstávalo městské právo jen v podobě obyčejové, bez potvrzené písemné fixace a nanejvýš užívalo pomocně některá písemná zpracování. Ve vyspělejších oblastech potvrzoval právo panovník listinou, což se stalo v Brně roku 1243 nebo vznikala iniciativní kancléřský soupis jak tomu bylo například v Jihlavě, anebo měl soupis formu právní knihy. Tento dokument byl dále doplňován jednak privilegii panovníka či vrchnosti, jednak ustanovení městské rady neboli statuty trvalé platnosti. Podle toho můžeme vymezit městské právo jako soubor obyčejových nebo zákonných ustanovení, kter se týkala města jako celku i jeho obyvatel, byla zaručována městskou vrchností, užívána městskými institucemi a užíváno obyvateli ve věcech veřejných i soukromých.³ Obecně vzato městské právo zaručovalo osobní svobodu, právo na majetek, na čest, osobní integritu a nedotknutelnost života a právo na nerušené podnikání. Patrně zde měla počátek zásada, že městský vzduch osvobozuje. Tato myšlenka je v německém právu základní tezí, že nesvobodné osoby nerušeným pobytem ve městě po dobu jednoho roku a dne se stávají osobně svobodnými.

1.1.1 MAGDEBURSKÉ A JIHONĚMECKÉ PRÁVO

Základem pro právní vývoj v českých a moravských městech bylo právo německé, a to právo severoněmecké, nebo-li magdeburské, a jihoněmecké právo. Magdeburské právo vycházelo ze saského práva sepsaného v první třetině 13. století v Saském zrcadle. V počátku se jednalo o soubor nejzákladnějších ustanovení, především trestněprávních, a teprve později byly přejímány úplnější právní texty, takzvaná kniha míšeňská. Ta přibližně od třetí čtvrtiny 14. století působila na právní poměry měst saského a magdeburského práva nacházející se na rozsáhlém území severního a středního Německa, V Sasku, Durynsku, Vestfálsku, Prusku,

² SPÁČIL, Vladimír a SPÁČILOVÁ, Libuše. *Míšeňská právní kniha: historický kontext, jazykový rozbor, edice = Das Meißner Rechtsbuch: historische Kontext, linguistische Analyse, Edition*. 1. vyd. Olomouc: Nakladatelství Olomouc, 2010. 835 s. ISBN 978-80-7182-280-6.str. 140-141

³ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 712 s. Česká historie; sv. 20. ISBN 978-80-7106-543-2.str. 394-397

Braniborsku, Polsku, Čechách i na Moravě. Proto patří Míšeňská právní kniha k nejrozšířenějším právním knihám ve 14. století.⁴ Příznačné pro magdeburské právo bylo v oblasti správní dva sbory, kmetů jako členů soudu a konšelů jako členů rady, v manželské oblasti privilegovanější postavení manželky před členy její nové rodiny a po formální stránce pevnější jednota práva od instanční vázanosti přes soudní a jiné řády až po základní pomůcky přispívající k jeho stabilitě.⁵

Jihoněmecká práva se hodnotí obecně jako pokročilejší, zejména díky rychlejší a širší recepci římského práva a vlivem schopnosti reagovat na měnící se podmínky. Jejím základem byla právní kniha Švábské zrcadlo z druhé poloviny 13. století. Tato právní kniha čerpala ze Saského zrcadla, římského práva, kanonického práva, atd. V jižních oblastech Čech a Moravy se neprosadilo jednotné právo. Klíčový význam měla městská práva brněnské a jihlavské.

Hranice mezi těmito právními okruhy ovšem nebyly ostré, existovaly enklávy a ani užívané právo nebylo zpravidla vyhraněné. Ani dvě města neměla shodné právo, neboť ústřední moc nebyla dosud schopná vytvořit právo společné. Partikularismus proto patřil k základním znakům městského práva. Zároveň ovšem existovaly určité příbuzné rysy podle oblastí městského práva.

Uvnitř hlavních oblastí městského práva se vytvářely dílčí oblasti podle sídel vrchních stolic, ale ani další vertikální členění nebylo jednoduché. Proto se vyvinula tří až čtyřstupňová hierarchická kompetenční sktruktura. Ve všech stupních právní závislosti se obracelo město nižšího práva k městu vyššího práva se žádostmi o naučení nebo přímo nebo přímo o rozhodnutí ve složité právní záležitosti. Od vrchních stolic bylo možné odvolání jen a pouze k panovníkovi.

Příslušnost města do právní oblasti ovlivňovala zejména zeměpisná poloha města, rozhodující byli ale i okolnosti politické, hospodářské, praktické zájmy, pružnost práva a také zájmy pána města. U poddanských měst vrchnost určovala povahu práva a vrchní stolicí, pokud si tuto pravomoc nenechávala pro sebe.

⁴ SPÁČIL, Vladimír a SPÁČILOVÁ, Libuše. *Míšeňská právní kniha: historický kontext, jazykový rozbor, edice = Das Meißner Rechtsbuch: historische Kontext, linguistische Analyse, Edition*. 1. vyd. Olomouc: Nakladatelství Olomouc, 2010. 835 s. ISBN 978-80-7182-280-6.str.140-141

⁵ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 712 s. Česká historie; sv. 20. ISBN 978-80-7106-543-2.str-398

Značnou váhu měl i princip osobní, a to hlavně v začátcích města. Města určitého práva byla něco jako právní rodina, zatímco odvolací vrchní stolice se nazývala hlavou nebo matkou. V průběhu let ale docházelo i ke změnám u příslušnosti k vrchní stolici, zejména při nedodržení určitých povinností ze strany města. U některých měst dodnes není jasné, do kterého právního okruhu patřila a nebo jak se měnila.

1.1.1.1 Sasko-magdeburské městské právo

„Okruh sasko-magdeburského práva v Čechách etabloval v průběhu 13. a 14. století s Litoměřicemi jako nejvyšší odvolací instancí v zemi. Vrcholem vývoje tohoto právního okruhu bylo 15. století, kdy se ke kmetskému soudu do Litoměřic odvolávalo několik desítek měst a vesnic, mezi nimi Louny, Ústí nad Labem, Malá Strana, Česká Lípa, Most, Mladá Boleslav, Kadaň, Trutnov, Teplice, Hradec Králové, Mělník, Rakovník a další“.⁶ Působnost Litoměřic tak zasahovala větší část severní poloviny Čech. Územním rozsahem, stálostí a dobou trvání se staly nejvýznamnější vrchní stolice městského práva v českých zemích.

K vedoucí roli na severní Moravě se teprve postupně propracovala Olomouc, neboť dříve dominovaly Bruntál a Uničov. Oproti českým zemím byl nástup značně opožděný, způsobený kompetenčním sporem s těmito městy. Teprve v roce 1352 Olomouc dostala výslovné zmocnění užívat magdeburské právo a stala se vrchní stolici pro větší část severní Moravy. Na rozdíl od Litoměřic, kde právní naučení hledali většinou přímo v Magdeburgu, Olomouc povětšinou čerpala zpravidla ve slezské Vratislavi.⁷ Podobně také jako Litoměřice byla Olomouc nejvyšší odvolací instancí na Moravě pro široký okruh obcí, mezi nimi pro Litovel, Uničov, Šumperk, Moravskou Třebovou, Přerov, Nový Jičín, Prostějov, Šternberk a další, jejichž detailní soupis k roku 1558 sestavil Vincenc Prasek.⁸ Tento autor také vytvořil cenný soupis právních naučení pro města a vesnice pod olomouckou vrchní stolici⁹, stejně

⁶ MALÝ, Karel, ed. a ŠOUŠA, Jiří, ed. *Městské právo ve střední Evropě: sborník příspěvků z mezinárodní právnické konference "Práva městská Království českého" z 19.-21. září 2011, Praha*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2013. 398 s. ISBN 978-80-246-2113-5.s.83

⁷ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 712 s. Česká historie; sv. 20. ISBN 978-80-7106-543-2.s.395-398

⁸ Prasek V., Tovačovská kniha ortelů olomouckých, Olomouc 1896, s. XIVn., Prasek V., Organizace práv magdeburských na severní Moravě a v rak. Slezsku, Olomouc 1900

⁹ Prasek V., Organizace práv magdeburských na severní Moravě a v rak. Slezsku, Olomouc 1900

jako edici Tovačovské knihy ortelů olomouckých.¹⁰ Obě centra, jak Litoměřice tak i Olomouc, odvozovala své právo z opisu sasko-magdeburské právní knihy, o který si Litoměřice zažádaly zřejmě přímo v Magdeburku v roce 1282. Olomouc si opis knihy sasko-magdeburského práva pořídila v roce 1352 ve slezské Vratislavi, která se také do zákazu stala jeho vyšší odvolací instancí.¹¹

1.1.1.2 Jihoněmecké právo s důrazem na brněnský právní okruh

V oblasti jihoněmeckého práva, v jeho počátcích i v jeho šíření, měla klíčovou úlohu města Jihlava a Brno. Právě městské právo oblasti brněnské-jihlavské postupně ovlivnilo sféru městského práva v českých zemích s výjimkou oblasti magdeburské.¹²

S hospodářským a politickým rozvojem Brna docházelo v průběhu 13. a 14. století i k rozšiřování brněnského městského práva. Nově utvářené právo se stalo předmětem nově udělených privilegií. Města a vesnice získávala soudní pravomoc, ale současně se tak podřizovala městu Brnu, jakožto městu s vrchním právem. Tyto obce dnes právní historie označuje jako okruh brněnského městského práva.¹³

Počet míst odvolávající se do Brna rostl především od 2. poloviny 14. století, což bylo ovlivněno především vydáním první sbírky brněnského práva. V průběhu 16. století se okruh brněnského práva rozděloval na širší a užší. Do prvního se řadila města ležící ve větší distanci, která se na brněnský soud obracela jen ve složitých případech, zpravidla se samotnou žádostí sporných stran. Do užšího okruhu patřila místa s omezenou hrdelní pravomocí jen na výkon ortelů, které jim však vydávala brněnská městská rada.¹⁴ Okruh brněnského práva narůstal i díky dobrovolné iniciativě jednotlivých obcí, které byly bez oficiálního povolení. Řada obcí se do Brna odvolávalo také prostřednictvím větších měst v jejich okolí. Můžeme ale nalézt i případy, kdy se některé město dobrovolně brněnského právního okruhu vzdalo. Na počátku 15. století takhle Prostějov vyměnil doposud užívané brněnské právo za

¹⁰ Prasek V., Tovačovská kniha ortelů olomouckých, Olomouc, 1896

¹¹ MALÝ, Karel, ed. a ŠOUŠA, Jiří, ed. *Městské právo ve střední Evropě: sborník příspěvků z mezinárodní právnické konference "Práva městská Království českého" z 19.-21. září 2011, Praha.* Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2013. 398 s. ISBN 978-80-246-2113-5.s.84-85

¹² MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem.* Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s.14_15

¹³ FLODR, Miroslav. *Právní kniha města Brna z poloviny 14. století: I. Úvod a edice.* 1. vydání. Brno : Nakladatelství Blok, 1990. s. 76-78.

¹⁴ ŠTRAHA, Ivan. *Okruh brněnského městského práva.* In *Brno mezi městy střední Evropy: Sborník projevů, studií, úvah a sdělení z vědeckého sympozia konaného 29.-30. listopadu 1979.* 1983. s. 158.

olomoucké. Nutno podotknout, že to bylo také díky geografické blízkosti Olomouce a Prostějova.¹⁵

Základem brněnského i jihlavského práva tvořila královská privilegia udělena samotnými českými králi. Pro Brno to bylo privilegium krále Václava I. z roku 1243 a pro Jihlavu privilegium Václava I. a Přemysla Otakara II. V prvním případě se uplatnil vliv městského práva rakouského, zejména Vídně a Enže, které se podle vládnoucího rodu v tamější oblasti někdy nazývá právo babenberské.¹⁶ Největšího významu nabyla právní kniha, do které sestavil městský notář Jan 730 nálezů a naučení brněnského soudu a která v letech 1355-57 byla zapsána do jednoho kodexu. Právní kniha písaře Jana vznikla nejspíše v roce 1353 v souvislosti s mandátem markraběte Jana, který prohlásil Brno za vrchní soud měst a míst moravských, který se řídil právem jihoněmeckým. Patří proto právem k předním hodnotám středověkého práva a jeho význam přesáhl hranice českých zemí. Jako první naší právní knihu ji vytiskl v roce 1498 Georg Stuchs v Norimberku pod názvem *Moraviae ius municipalis*.

Jedná se o abecedně sestavenou sbírku, jejímž obsahem jsou sentence vydané brněnským městským soudem. Kniha je až na nepatrné výjimky sepsána latinsky a vedle uvedení konkrétních soudních případů obsahuje i četná kazuistická řešení, kazuistické texty normativní či naukové povahy. Obsah knihy je převážně římskoprávní. Pramenem bylo tedy mimo jihoněmeckého a magdeburského práva, právo římské.

Díky svému římskoprávnímu obsahu se Janova kniha dočkala značného rozšíření i v českých městech a stala se prostředkem pronikání římského práva na městské soudy. To byla příčina toho, proč v Čechách nenastala situace jako v sousedním Německu, kde došlo k uznání zákonné platnosti sbírek justiniánských. Tato romanizace městského práva se projevila při vytváření jednotného zákoníku pro městské právo o dvě staletí později.¹⁷

¹⁵ ŠTARHA, Ivan. Okruh brněnského městského práva v době předbělohorské. In *Brno v minulosti a dnes 8.: Sborník příspěvků k dějinám a výstavbě Brna*. 1966. s. 180.

¹⁶ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. s. 14-16

¹⁷ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. s. 15

Jádrem knihy písaře Jana se staly případy ze živé praxe přejeté z nedochované knihy sentencí. Byly zde jednotně a chronologicky zaznamenávány jednotlivé záležitosti, a to jak brněnské tak mimobrněnské. Jednalo se o podrobné zápisy soudních případů, od podání žaloby až po konečný nález brněnských přísedících. Valná většina všech převzatých zápisů se přímo týká kauz obcí ležících mimo hranice Brna. S těmito žádostmi se obce jako podřízená místa obrátily do Brna, jakožto jejich vyšší právo. Ačkoli lze předpokládat, že konkrétní nález použitý v knize může reprezentovat celou řadu stejných nebo podobných situací řešených na jiných místech, který autor při sestavování textu nepoužil, přesto se zde objevuje více než 50 lokací.¹⁸

Jihlavské městské právo bylo vázáno od počátku na hornictví. Podobnou úlohu jakou v brněnském právu sehrála kniha písaře Jana v jihlavském městském právu, sehrálo dílo Jana z Gelnhausenu, který koncem 14. století vytvořil pro potřeby městské rady svod sentencí městského a horního práva. Rozpad jihlavské právní oblasti nastal v průběhu 16. století.

Staré a Nové Město pražské a posléze i Malá Strana se řídily taktéž právem jihoněmeckým. „*Podkladem bylo ústně tradované právo, které se podle potřeby opíralo i o jiná práva, jež měla městská kancelář opsána ve svých kodexech. Ze starších pramenů to byla tzv. Staroměstská právní kniha, která vznikla v souvislosti s pokynem krále Jana roku 1341 a obsahuje městská statuta z let 1338 a následujících, některé části tzv. Otakarových práv.*“¹⁹ Tato sbírka vznikla jako soukromá právní kniha, jejímž účelem bylo ustanovení saského zrcadla a jihoněmeckého práva. Další právní kniha, jejímž autorem byl Jan z Teplé přejímala městské právo brněnské. Důležité je také zmínit Soběslavská práva, jež se zaštiťovala jménem knížete Soběslava II.²⁰

¹⁸ FLODR, Miroslav. Právní kniha města Brna z poloviny 14. století: I. Úvod a edice. 1. vydání. Brno : Nakladatelství Blok, 1990. s. 76-77

¹⁹ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. s. 17

²⁰ Dílo Soběslavská práva sepsal staroměstský písař Mikuláš z Humpolce. V rukopisech se vyskytovali povětšinou se Staropražskými právy pod společným názvem Kusové z listů a z práv Velikého města pražského. Je zde patrná snaha pojistit městu výsadní postavení v českém království, které nabylo v době husitství.

1.1.2 SOUPIS MĚSTSKÝCH PRÁV MISTRA BRIKČÍHO Z LICKA

Od počátku 16. století se začaly objevovat snahy vytvořit jednotný zákoník pro všechna města v Čechách. Mezi hlavní důvody patřil rozvoj hospodářství a obchodu, a s tím spojená bezpečnost při obchodním styku.

Roku 1523 ustanovil Český sněm komisi k vypracování zákoníku městského práva. Jejím členem byl i pražský zástupce Mistr Brikcí Kouřimský. Ten v roce 1524 dokončil soupis městských práv, který vycházel především z brněnské právní knihy písaře Jana a jihlavského kutnohorského horního práva. Toto dílo bylo vytištěno v roce 1536 v Litomyšli. I když se nikdy oficiálně nestalo kodifikací městského práva, bylo užíváno mnoha městskými soudy jako záznam platného práva.

Brikcího Práva Městská byla členěna do 72 kapitol, dělené na artikuly. Obsahovaly normy práva procesního, trestního, závazkového a dědického, a také právo konšelské.²¹

Už v roce 1545 se Český sněm dožadoval dotisku městských práv. Nemělo se však jednat o pouze nový tisk předešlého vydání, ale o celkovou revizi městského práva. Druhé přepracované vydání, které bylo připraveno v roce 1558, nikdy vytištěno nebylo.

V roce 1561 byla proto ustanovena osmičlenná skupina složená ze čtyř zástupců stavu panského i rytířského. Ani poté se ovšem nic zásadního nedělo. Sněm proto v roce 1567 na svém zasedání opět důrazně žádal o vyřízení celé záležitosti. Zatímco dosud se očekávalo, že městská práva zrediguje komise zřízená buď králem, nebo zemským sněmem, nyní bylo přistoupeno k práci praktičtějším způsobem. Staroměstská rada ve shodě s novoměstskou i radami dalších měst započala se zpracováním stávající materie. Jako vedoucí těchto přípravných prací byl ustanoven Pavel Kristián z Koldína. Roku 1569 byl dokončen návrh a města požádala oba vyšší stavy o jeho posouzení.²²

²¹ JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; RUNDOVÁ, Alena. Mezníky českých právních dějin. 3. rozšířené vydání Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 48-51

²² JIREČEK, J.: Práva městská království Českého a markrabství Moravského spolu s krátkou jich sumou od M. Pavla Krystiana z Koldína, 5. vydání, Praha: Všeherd, 1876, s. 11-12

1.1.3 ZŘÍZENÍ APELAČNÍHO SOUDU

„Zásadním zlomem ve vývoji a fungování obou stolic, vrchního soudu litoměřického v Čechách a olomouckého na Moravě, bylo nařízení Ferdinanda I. z roku 1547 o zřízení apelačního soudu v Praze, který se stal vedle panovníka nejvyšší odvolací instancí pro všechna města v Čechách a na Moravě.“²³ Byl zřízen 20. ledna 1548 jako součást opatření po prvním stavovském povstání z let 1546-47, v němž městský stav hrál důležitou úlohu. Nová soudní stolice měla ve své podstatě představovat druh trestu uloženého městům za jejich účast na odboji. Apelační soud býval v české historiografii a českých právních dějinách chápán spíše negativně, jako nástroj, který měl především zabezpečit králi vliv a kontrolu nad právním životem ve městech.²⁴

Ferdinand dále výslovně zakázal odvolávání se k pražským městům a mimo české země, konkrétně jmenoval soudní stolice v Magdeburgu a Lipsku. Stejně tak zakázal braní naučení a slepých ortelů těchto měst. Aby bylo podřízení městských soudů královskému dohledu úplné, zakázal městům v Horní a dolní Lužici, na Moravě a ve Slezsku braní naučení a slepých ortelů od jiných soudů či vysokých škol.²⁵ V čele apelačního soudu stál president, který byl příslušníkem panského stavu. Vedle něj bylo dále jmenováno 13 apelačních radů, mezi nimiž bylo pět dalších šlechticů, tři páni a dva rytíři, čtyři doktoři práv a čtyři zástupci měst.

Podle instrukcí vydané Ferdinandem při zřízení tohoto soudu měly země Koruny české k apelačnímu soudu jako druhé stolici náležet všechny spory, které se v první stolici řešily u městských soudů. Tímto nařízením tedy po právní stránce skončila stoletá praxe odvolávání se města k městu včetně odvolávací praxe ven ze země. Doslova panovník v instrukci ukládá, aby „napotom více žádná apelací do měst našich Pražských ani do Magdeburgu a Lipska ani žádná jiná místa ven ze země nešla.“²⁶ V praxi v přímém spojení s německým Magdeburkem byly v této době

²³ MALÝ, Karel, ed. a ŠOUŠA, Jiří, ed. *Městské právo ve střední Evropě: sborník příspěvků z mezinárodní právnické konference "Práva městská Království českého" z 19.-21. září 2011, Praha.* Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2013. 398 s. ISBN 978-80-246-2113-5. s. 86-87

²⁴ VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945.* 3. dopl. a přepracované vydání Praha: Nakladatelství Orbis, 1976. s. 172-174. Vaněčkův pohled na soud opakuje ve své studii: ADAMOVÁ, Karolína. *Apelační soud v českém království v letech 1548-1651.* In *Pocta akademiku Václavu Vaněčkovi k 70. narozeninám.* Praha: Univerzita Karlova, 1975. s. 101.

²⁵ LÁNY, E. P.: *Kniha černá jinak smolná města Smidar 1631 – 1769.* Liberec: Severografia, 1948, s. 5-6.

²⁶ Nešpor V., *Dějiny města Olomouce,* s. 46

pouze Litoměřice, a to nejpozději od roku 1387, kdy Karel IV. zakázal odvolávat se za hranice země všem dalším městům v Čechách.²⁷ Pro Litoměřice bylo znění panovníkovy instrukce o fungování apelačního soudu zopakováním a doplněním předchozího nařízení Ferdinanda I. z roku 1547, vydaného v souvislosti s průběhem šmalkadské války. Oproti minulému nařízení neměla být odvolání předkládána panovníkovi, nýbrž měla směřovat rovnou k apelačnímu soudu.²⁸

Nařízení odvolávat se k apelačnímu soudu bylo pro Litoměřice o to horší, protože do Magdeburku se město obracelo pouze v případě potřeby naučení, zatímco apelační soud měl pravomoc měnit rozsudky vynesené kmetským soudem. Mohl se k němu odvolávat každý obyvatel města a městská rada byla nucena rozhodnutí akceptovat.

Naopak zaběhnutá praxe olomouckého soudu se měnila jen pozvolna, přesto i zde je v knize ortelů vratislavských po roce 1548 postřehnutelný úbytek rozsudků od vratislavského soudu a v roce 1565 záznamy zcela končí. Výše zmíněný Vincenc Prasek uvádí za rozhodující, kdy Olomouc přijala apelační soud jako vyšší odvolací instanci, rok 1578, od kterého začala být v městské kanceláři vedena kniha rozsudků.²⁹ Od roku 1590 bylo již odvolávání do Prahy běžným zvykem, o Vratislavi v této době již nenajdeme žádné zmínky.

I přes zásadní změnu v odvolávací praxi, které se města musela nově přizpůsobit, zřízení apelačního soudu nijak neovlivnilo obsah a užívání městského práva v jednotlivých městech. Neznamenal také sjednocení městského práva. Města i nadále užívala práva dle oblastí do kterých náležela. Podle výše zmíněné instrukce Ferdinanda I. o fungování apelačního soudu měly být rozsudky vynášeny na základě toho práva platného u toho městského soudu, který rozhodoval jako soud první instance.³⁰

²⁷ Haněl J., O vlivu práva německého, s. 70

²⁸ Haněl J., O vlivu práva německého, s. 78-79

²⁹ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 87

³⁰ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 87-88

1.1.4 KOLDÍNOVA PRÁVA MĚSTSKÁ

V roce 1579 dospěly snahy o vytvoření sjednocené kodifikace městského práva ke svému cíli. Česky psaná práce *Knihy práv městských* z roku 1536, která byla koncipována právníkem Brikcím z Licka byla v podstatě překladem téměř dvě stě let staré brněnské právní knihy písaře Jana a oficiálním zákoníkem se nikdy nestala. Příčinou nezdaru byla nejspíše zmíněná zastaralost předlohy, ale také skutečnost, že nová právní úprava posilovala postavení panovníka vůči městům.³¹

To, co se nepovedlo Brikcímu z Licka, dokončila až kodifikace *Práva městská Království českého*, které sepsal kancléř Starého města pražského Pavel Kristián z Koldína. Ještě téhož roku stvrdil jejich platnost svým podpisem císař Rudolf II. a dlouho očekávané česky psané dílo vyšlo tiskem.³² V tomto zákoníku se projevuje snaha o zachování politického vlivu měst a jejich soupeření o vliv se šlechtou. Vycházel především z právní praxe českých měst, která je tvořena českými právníky. Přijímal současně i vlivy ze zahraničí, které vyhovují domácí praxi. Vynikal zde i vliv římského práva a řadu ustanovení přebírá z práva šlechtického. Tato kodifikace se postupně stala pramenem poznání městského práva nejen pro městské soudce, ale i pro veškeré městské obyvatelstvo a zároveň učebnicí městského práva u nás. Výrazně také posílilo postavení Starého města pražského.³³

Práva městská království českého, či Koldínův zákoník se stal završením vývoje městského práva nejen v Čechách, ale i ostatních zemích Koruny české a platila v českých zemích po dalších 200 let. Návrh městských práv byl sice předložen již roku 1569, trvalo však ještě deset let než došlo k jeho schválení. Byl zvolen výbor složený ze 14 zástupců panského a 14 zástupců rytířského stavu, vždy jednotlivě z každého kraje, aby daný návrh projednali. Panovníkem bylo na základě jeho žádosti

³¹ Ke Koldínově kodifikaci dále také:

http://www.academia.edu/1494478/Ke_kodifikaci_mestskeho_prava_v_Cechach

³² HOFFMANN, František. O překladech a rozšíření Koldínových Práv městských. In *Městské právo v 16.-18. století v Evropě*. Sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právnickou fakultou UK ve dnech 25.-27. září v Praze. Praha : Univerzita Karlova, 1982. s. 257-266.

³³ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 18

požadováno, aby nová úprava dosáhla shody mezi jednotlivými právními oblastmi v českých zemích.³⁴

Ne všude ovšem byl Koldínův zákoník přijat s nadšením. Protože v návrhu Práv městských nebylo téměř nic z magdeburského práva, poslali v roce 1571 z Litoměřic k posouzení svůj vlastní návrh. Tzv. Litoměřický extrakt však byl víceméně doslovným a místy rozšířeným překladem vulgárního textu knihy vikpildní. Vedle toho obsahuje Litoměřický extrakt řadu ustanovení například ze saského zrcadla, či různá privilegia, která byla udělena městu Litoměřice.³⁵ Tento návrh však nebyl pojat do konečné redakce zákoníku, neodpovídal již také společenským a hospodářským potřebám dané doby. I proto byl návrh zamítnut.

Definitivně byla Práva městská Království českého zemským sněmem schválena a dána do výtisku v roce 1579. Vytisknuta byla v tiskárně Jiřího Melandricha a posléze schválena císařem Rudolfem II. V lednu následujícího roku rada apelačního soudu Gabriel Svěchin z Paumberka prohlásil, „že při apelacích nálezové, kteříž na práva městská se stanou, vždy budou docházeti potvrzení“, tedy apelační soud tak uznal zákoník za závazný pro soudní praxi. Severočeská města, která se řídila magdeburským právem, především Louny a Litoměřice, odmítala uznat jeho závaznost až do roku 1610. Až poté se vzdali na zemském sněmu práva saského. Od roku 1697 se tímto zákoníkem řídila města moravská, v letech 1717 až 1734 města slezská. Za Josefa II. se stal tento zákoník obecně závazný i pro poddané a teprve kodifikace rakouského občanského práva v roce 1811 znamenala definitivní zánik jeho platnosti, když už předtím byly jeho trestní normy změněny trestním zákonodárstvím v 18. století.³⁶

Ačkoliv Koldín nebyl právník, vytvořil velmi kvalitní a přehledné dílo psané dobrou češtinou. Měl v úmyslu napomoci co možná největšímu rozšíření tohoto zákoníku, proto v jeho obsahu uvedl tzv. „Krátkou summu,“ což byl výtah pořízený

³⁴ ŠTĚPÁN, J.: Ke krystalizačnímu procesu městského práva českého. In: Malý, K.: Městské právo v 16.-18. století v Evropě. Sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právnickou fakultou UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze. Praha: Univerzita Karlova, 1982, str. 274

³⁵ VANĚČEK, Václav, ed. *Miscellanea historico-iuridica: sborník prací o dějinách práva napsaných k oslavě šedesátin JUDra Jana Kaprasa, řádného profesora Karlovy university, jeho přáteli a žáky.* Praha: V. Vaněček, 1940. 334 s. Práce ze semináře českých právních dějin na právnické fakultě Karlovy university; zvl. sv. (č. 25).s. 275

³⁶ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem.* Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s.18-19

z původního textu. V této Summě vyjádřil smysl jednotlivých ustanovení zákona. Při sestavování svého díla Koldín vycházel především z knih brněnsko-jihlavského práva, z práva staroměstského, ze soudobého práva zemského a široce recipoval romanisticko-kanonické zásady.³⁷

K tomuto zákoníku připojil i „*Index aneb registrum*“ na práva městská království Českého. Jednalo se o detailně vypracovaný rejstřík latinských i českých hesel, seřazených dle abecedy. Za každým heslem následuje odkaz na patřičné ustanovení Koldínova zákoníku. Jeho autorem byl Daniel Adam z Veveslavína.

Obsah zákoníku se skládal z jednotlivých článků – artikul, které jsou členěny do 19 oddílů, seřazených dle písmen A – T latinské abecedy a označeny římskou číslicí, přičemž jednotlivé oddíly jsou číslovány novou číselnou řadou. Zákoník je dále rozdělen na 58 odvětvových kapitol, které jsou uvozeny vlastními tituly.

První kapitola pojednává o právu obecně. Podle Koldína právo „*pak nic jiného není, nežli umění a rozeznání dobrého od zlého, spravedlivého od nespravedlivého, pravého od křivého, mírného od nemírného: kteréž jednoho každého k tomu vede a učí, čeho se má přidržeti, a čeho se zase vystříhati*“.³⁸ Následující kapitola přináší přehled práv a povinností členů městské rady. Následuje 13 kapitol obsahující procesní ustanovení. Je zde podrobněji popsán proces před městským soudem, jeho náležitosti jako podání žaloby, svědčení, zastoupení řečníkem, rozsudky, odvolání a vykonání rozsudku. Následující kapitoly hovoří o právu rodinném, dědickém, závazkovém, obchodním, stavebním i sousedském. Zákoník uzavírají kapitoly o trestním právu.

I když stavební předpisy nebyly hlavní část Koldínova zákoníku, došlo k jejich sjednocení do jedné kodifikace. Do té doby byly roztržštěné či mnohde dosud neformulované. Zajímavé je ovšem pozorovat i další skutečnost. V druhé polovině 16. století se opakuje, není ale v obráceném poměru, situace z poloviny 15. století, kdy

³⁷ ŠTĚPÁN, J.: Ke krystalizačnímu procesu městského práva českého. In: Malý, K.: Městské právo v 16.-18. století v Evropě. Sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právnickou fakultou UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze. Praha: Univerzita Karlova, 1982, str.270-275.

³⁸ JIREČEK, J.: Práva městská království Českého a markrabství Moravského spolu s krátkou jejich summou od M. Pavla Kristiana z Koldína, 5. vydání, Praha: Všeherd, 1876, s.8

byla řada pramenů městských práv překládána z němčiny do češtiny. Nyní je naopak české městské právo překládáno do češtiny.³⁹

Dovršením unifikace městského práva u nás byla ukončena několik století trvající etapa používání sasko-magdeburského práva u nás. Konec případným nesrovnalostem při užívání Práv městských Království českého na jedné straně a práva sasko-magdeburského na straně druhé učinil český zemský sněm, který se konal od května 1609 do února 1610. Na něm se stavy se souhlasem panovníka dohodly, že všechna města v Čechách a zejména konkrétně jmenované Litoměřice s Louny se nadále budou řídit pouze Právy městskými Království českého. Na Moravě se její užívání prosadilo až v návaznosti na několik císařských instrukcí vydaných postupně v rozmezí let 1680-1697. Prvním krokem se stal reskript z 30. května 1680, který zaváděl podpůrnou platnost Koldínových práv. Císař Leopold I. svým podáním brněnskému magistrátu přikázal, aby se podle těchto práv nejen choval, ale aby také „*bezvýjimečně toto všeobecné právo a dobrý pořádek zasadili*“⁴⁰. Královský tribunál měl císaře informovat o postupu a zavádění kodexu ve všech, tedy nikoli jen královských městech. Další císařské akty připravily půdu pro definitivní a bezpodmínečné zavedení kodexu v královských městech, které uvedl v život reskript vydaný 7. června 1697.⁴¹ Řadu panovnických nařízení uzavřela rezoluce z roku 1705, kterou byla platnost Práv městských Království českého rozšířena také na ostatní moravská města, čímž se proces unifikace městského práva u nás fakticky uzavřel.⁴²

³⁹ MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. s.19

⁴⁰ „durchgehends ein allgemeines Recht und gute Ordnung einzupfálnzen.“ TRAUTENBERGER, Gustav. *Die Chronik der Landeshauptstadt Brünn III.* vyd. neuved. Brünn : Eigenthum und Verlag des Vereines „Deutsches Haus“, 1896. s. 234.

⁴¹ ŠTĚPÁN, Jaromír. *Studie o kompilační povaze Koldínových Práv městských*. Práce ze semináře českých právních dějin na právnické fakultě Karlovy univerzity v Praze, č. 26. vyd. neuved., Praha : nákladem vydavatelovým – v komisi knihkupectví Bursík a Kohout. Vydáno s podporou Masarykova fondu při Národní radě badatelské, 1940. s. 165; Urfus v pozn. 1 odlišně uvádí datum 3. června 1697. URFUS, Valentin. *Brněnský zemský advokát a česká kodifikace městského práva na konci 17. století*. In *Jiřní Morava*. 1982, roč. 18, sv. 21. s. 36.

⁴² MALÝ, Karel, ed. a ŠOUŠA, Jiří, ed. *Městské právo ve střední Evropě: sborník příspěvků z mezinárodní právnické konference "Práva městská Království českého" z 19.-21. září 2011, Praha*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2013. 398 s. ISBN 978-80-246-2113-5. s. 94

2 HISTORICKÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO PRÁVA

2.1 STAVEBNÍ PRÁVO VE STŘEDOVĚKU

První kodifikace stavebního práva u nás souvisela se zakládáním měst a městeček ve 13. století. Stále větší koncentrace obyvatel ve městech vedla k formování stavebně právních zvyklostí, které postupem času dostávaly podobu pevných a později i zapisovaných pravidel. Příliv obyvatel souvisel s rozvíjející se hospodářskou a řemeslnou činností, o které jsem se zmiňoval v předchozí kapitole. Stavební předpisy vznikaly v zásadě ze dvou hlavních důvodů. Jednak protože stavebník mohl poškozovat svojí stavbou práva svého souseda či obce, jednak jako prevence proti vzniku požárů, který by mohl zničit celou aglomeraci. Právě proto se požární řády a opatření proti vypuknutí požáru vyskytují v písemných pramenech velmi často. Další faktory se začínají objevovat až v 19. století, ať už se jedná o příčiny estetické, či ještě později statické.⁴³

Stavební kompetence náležela jak rychtáři, tak i konšelům. Stavební předpisy se vztahovaly jednak na obecní stavby (městské opevnění, veškeré komunikace, radnice, obecní domy, vězení, atd.), podstatněji se však dotýkaly staveb soukromých. Zde se stavební předpisy převážně týkaly, jak je výše zmíněno, zamezení zasahování do práv souseda a bezpečnostních, či spíše protipožárních opatření.

První listinné důkazy o stavebních předpisech se vyskytovaly v různých městských privilegiích a jiných městských listinách, dále záznamy o praktických stavebních případech dochované v záznamech městských konšelů a dále aspekty dotýkající se požární ochrany. Už brněnská zakládací práva v roce 1243 například nařizovala, aby ve městech nebyly sušárny sladu.⁴⁴

⁴³ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1. s. 17

⁴⁴ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1. s. 21

2.1.1 STAVEBNÍ PŘEDPISY V BRNĚNSKÉ PRÁVNÍ KNIZE PÍSAŘE JANA

Základ pro další vývoj stavebního práva u nás položila až Právní kniha písaře Jana, která vznikla v Brně kolem roku 1353. Jsou zde poprvé sepsány dosud písemně nekodifikované zvyky. Kniha obsahuje výroky brněnských konšelů týkajících se jednotlivých staveb ve městě. Výroky se dotýkali záležitostí z doby kolonizace, jako rozdělování a vyměřování nových sídel, zakládání gruntů, apod. Výroky brněnských konšelů proto nejsou jen důkazem stavebního práva ve 14. století, ale vztahují se na dobu daleko starší.⁴⁵

Především je patrné, že již od nejstarších dob existovalo úřední stavební povolení. Stavební kompetence patřila rychtáři a konšelům, kteří nové stavby povolovali a mohli vydávat i zákaz pokračování ve stavbě již započaté. Tyto zákazy se patrně týkaly staveb bez povolení nebo staveb povolených, kde ale nebyly dodrženy předem stanovené podmínky, zejména v poměru k sousedům. Platila zásada, že *cokoliv bylo vystavěno po vydání zákazu, mělo být zbořeno*.⁴⁶ Položení základu stavby mělo proběhnout za přítomnosti souseda. Na svém pozemku mohl vlastník stavět do výšky nebo hloubky podle své vůle, nesměl však zasahovat do práv souseda, zasahovat do jeho parcely nebo do veřejného prostoru. Bylo zakázáno stavět na veřejné cestě, k čemuž stačilo pouze rychtářovo oznámení o zákazu. Naopak každý mohl při stavbě vykládat stavební materiál na veřejné cesty, a to i přes případné námitky sousedů.⁴⁷

Další problém byl umístění oken směrem k sousedovi, k čemuž bylo potřebné jeho povolení, jinak mohla býti okna zahrazena. Parcela včetně dvora musela být oplocena, aby neunikl dobytek na parcelu souseda. Náklady na společné parcelní zdi nesli oba sousedé. Když se jeden ze sousedů odmítl na zdi podílet, ztrácel na tuto zeď nárok, kterou zpět mohl nabýt pouze se souhlasem dotyčného souseda nebo stavbou zcela nové zdi.

⁴⁵ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. Právněhistorické studie 2, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 177

⁴⁶ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. Právněhistorické studie 2, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 178

⁴⁷ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1. s.22

V právní knize písaře Jana se dále vyskytují předpisy stavebně bezpečnostní. Veškerá topeniště, ohniště a pece musela být umístována nejméně tři a půl stopy (103,6 cm) od plotu. Řemeslníci, kteří potřebovali ke své práci oheň, jako například kováři, pekaři, apod., museli kouř odvádět komínem až na střešku, aby neobtěžoval a neznamenal nebezpečí pro sousedy. Podobně jako ohniště i žumpa směla být nejblíže tři a půl stopy od plotu, chlév tři stopy, dešťová voda nesměla stékat ze střechy jednoho souseda na střešku druhého. Dále větve z jedné zahrady nesměly stínit zahradu druhého souseda, jinak mohl nařídít vlastníkovu stromu aby větve uřezal. Výjimky proti uvedeným právním vztahům mezi sousedy existovaly poměrně často jako služebnosti jedné nemovitosti k druhé, nejčastěji se dotýkaly oken či přístupu světla vůbec, odvodů vody či odpadů, eventuálně přístupu k nemovitosti.⁴⁸

Brněnská právní kniha tak ustanovuje obecně platný základ stavebního práva, který byl později dále upravován a vylepšován.⁴⁹

2.1.2 STAVEBNÍ PŘEDPISY V PRAŽSKÉ PRÁVNÍ KNIZE

Zásady výroků brněnských konšelů jsou velmi obdobné s předpisy pražské právní knihy z roku 1310. V této knize je taktéž zdůrazněn zákaz stavby bez povolení a zároveň i stanovena pokuta, určena v běžné grošové měně. Sankce byly dle závažnosti jednotlivě odstupňovány. Při prvním provinění byla pokuta pět grošů, při druhém půl kopy, při třetí tři kopy grošů a při čtvrtém přestupku šest a půl kopy grošů.⁵⁰

Podobně jako v brněnské právní knize nebo jiných právních pramenech byly i zde upraveny bezpečnostní opatření, které se zabíraly vzdáleností pecí topenišť a chlívků. Ty mohly stavět minimálně tři stopy vzdálené od sousedova pozemku. Pece musely být zajištěny tak, aby jiskry nelétaly do sousedova dvora. Stoky a žumpy měly být minimálně metr od sousedova pozemku. Větve stromů nesměly viset a bránit světlu sousednímu dvoru. Pokud ovšem větve přesahovaly pozemek vlastníka stromu, ovoce z těchto větví náleželo sousedovi. Najdeme zde i důkazy o oblíbenosti pěstování chmele v Praze, díky předpisům zabývajících se pronikáním chmele

⁴⁸ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In: *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 179-182

⁴⁹ o právní knize písaře Jana také: FLODR, Miroslav. *Právní kniha města Brna z poloviny 14. století: I. Úvod a edice*. 1. vydání. Brno : Nakladatelství Blok, 1990.

⁵⁰ základní jednotka jedna „kopa grošů“ byla v té době v českých zemích asi 60 grošů

k sousedovi. Platila zásada, že ten, kdo měl kořeny na svém pozemku, sklízel vše kam až dosáhl, zbytek připadl sousedovi.

V Pražské právní knize byla nově stanovena šířka ulic, která měla být taková, aby se jeden vůz mohl vyhnout druhému.⁵¹ Zároveň zde byl obsažen ve stručnosti i jakýsi dopravní řád. Nařizoval, že prázdný vůz se měl vyhnout naloženému, méně naložený více naloženému, jezdec vozu a chodec jezdcí. Na úzké ulici nebo mostě měl ale přednost ten, kdo na komunikaci dříve vjel.

2.1.3 USNESENÍ KONŠELŮ O DLÁŽDĚNÍ MĚSTA

Z hlediska stavebního práva je pak velmi významné usnesení konšelů o dláždění města 15. května 1331. Toto usnesení zavedlo zástupce konšela, který byl přítomen při dláždění ulic a dohlížel, aby se postupovalo v souladu s příkazy konšela. Dále obsahovalo velké množství předpisů, které přikazovaly odstranění sklepních šjí bránících provozu na ulici nebo odstranění střech a přístřešků do ulice před domy. Existovaly určité výjimky, které byly akceptovány. Tak například byly povoleny vstupy do sklepů z ulice v průčelní zdi domu, nebo se nemusely odstranit střechy nad kterými se nacházeli obytné prostory bytu.⁵² Konšelé dále nařizovali, aby z veřejného prostoru před domy byly odstraněny překážky, které by bránily volnému průchodu pod domy a před domy.⁵³

Usnesení se dále nařizovalo provozovatelům prodejních krámků jejich rozmístění před domy taky, aby byl umožněn volný průchod mezi krámkem a zdí domu. Kovářům se nařizovalo zřídit do budoucna dílnu buď v domě nebo na dvoře domu. Výjimečně ji pak mohli umístit ve vzdálenosti do 5 loktů (necelé 3 metry) od domu, pokud v domě či na dvoře nebylo místo.

Zbytek usnesení obsahoval předpisy o udržování městských hradeb. Odtok odpadové vody nesměl škodit hradbám a příkopům. Pokud se tak stalo a vzešla z této skutečnosti nějaká škoda, viník musel opravit škodu na vlastní náklady a k tomu

⁵¹ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1., s. 22

⁵² EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1., s. 22

⁵³ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 184

zaplatit pokutu desíti tisíc talentů malých pražských parvů, což bylo asi 200 grošů.⁵⁴ Z této pokuty připadla jedna třetina rychtáři a zbytek městu. V hradbách bylo dále zakázáno zřizovat okna, dveře nebo záchod a zakázáno bylo i skladovat stavební materiál mezi městskými hradbami. Tyto předpisy se patrně týkaly domů vestavěných do hradeb města, jako například Zlatá ulička na Hradčanech.⁵⁵

V závěru usnesení konšelé pomocí přísahy slibují, že *kdo by chtěl proti tomuto společnému řízení něco podnikat, nějak mu překážet anebo se snad pokoušel prostřednictvím našeho pana krále nebo královny nebo jiné osoby jakékoliv hodnosti nebo významu docílití odvolání, stane se věrolomníkem či křivopřísežníkem*. I zde je tedy patrné, že na dodržování tohoto usnesení velmi záleželo.

2.1.4 ZAKLÁDACÍ LISTINA KARLA IV. PRO NOVÉ MĚSTO PRAŽSKÉ

V zakládací listině Nového města pražského, kterou roku 1348 vydal Karel IV., obsahuje povinnosti pro nové stavitele, kteří mají vyměřené městiště. Ukládá jim povinnost začít se stavbou do jednoho měsíce a lhůta na postavení domu k jeho obyvatelnosti byla stanovena na 18 měsíců. Kdo nedodržel stanovenou lhůtu hrozila pokuta. Dále zde byly předpisy příkazující respektování vyměření ulic. Stavba byla povolena pouze ke hranici ulice, jak ve výšce tak i v hloubce. Kdo porušil tento předpis, musel na příkaz rychtáře stavbu zbořit či zasypat a k tomu zaplatit i pokutu vyměřenou rychtářem. Z této listiny je tedy patrné, že města byla připravována podle předem připraveného plánu, kde každá budova měla vyměřenou parcelu shodnou s hranicemi ulic a náměstí.⁵⁶

2.1.5 SOBĚSLAVSKÁ PRÁVA

Předpisy týkající se stavebního práva zůstávaly v českých zemích i po husitských válkách nadále téměř statické. Ustanovení stavebního práva o téměř shodném obsahu jako starší prameny byly i v Soběslavských právech ze čtyřicátých let 15. století. Každý měšťan si mohl postavit libovolný dům, který ovšem neškodil a

⁵⁴ Proto se zdá, že toto ustanovení bylo převzato ze starší doby, kdy se ještě počítalo na talenty denárů, a bylo jen přizpůsobeno grošové měně

⁵⁵ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 185-186

⁵⁶ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 186-187

nezasahoval do sousedových práv.⁵⁷ Určuje, že existující stavby, které byly postavené předky se již nemusí měnit. Stejně tak sousedovo okno v parcelní zdi se mohlo zahladit, pokud neexistovala starší smlouva o schválení tohoto okna. Budování sklepení a žumpy bylo povoleno ve vzdálenosti jeden a půl lokte od parcelní zdi, což bylo zhruba 90 cm. Překročení této hranice se trestalo pokutou šesti a půl kopou grošů konšelům.⁵⁸

2.1.6 STAVEBNÍ PŘEDPISY V MĚSTSKÉM PRÁVU BRIKČÍHO Z LICSKA

Pražské městské právo Brikčího z Licska z počátku 16. století přejímá starší stavebně právní předpisy. Pokusím se stručně shrnout nejpodstatnější zásady obsažené v této právní knize. Základy domu a parcelní zdi se měly stavět po dohodě se sousedem. Při sporech o hraniční zeď byla dodržována zásada, že každý má udržovat vlastní zeď na pravé straně při vstupu do domu. Dvory bylo nutné kvůli dobytku oplotit, sklepy směly být jen pod městištěm domu. Studně bylo možné zřizovat na pozemku kdekoliv, nesměla ale být na škodu sousedovi. Stejně jako u kamen, topenišť, záchodů a chlévů bylo stanoveno, že mají být budovány alespoň tři a půl stopy od hranice pozemku se sousedem. Topeniště se navíc muselo omazat hlínou, aby z něj nevy létaly jiskry. U kováren, pekáren a podobných dílen měl vést komín nad střechu, aby kouř neobtěžoval sousedy.⁵⁹

Opravy nebo přestavby domů mohli být prováděny jen v mezích stavby předešlé. Soused měl poté možnost podat námitky proti této stavbě. Námitky musel podat před dokončením dané stavby. Jako žalobní důvod bylo i výměna materiálu při stavbě, pokud se mohl reálně obávat ohrožení novou stavbou na svém pozemku.

Platil nadále zákaz stavět na obecní cestě nebo na obecním pozemku. Dešťová voda zachycená okapem nesměla být odváděna na vedlejší pozemek, v opačném případě měl sused v případě vniku nárok na náhradu škody. Průchod domem nebo

⁵⁷ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1, s. 22-23

⁵⁸ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. Právněhistorické studie 2, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 187

⁵⁹ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1, s. 23

přes cizí pozemek musel být povolen smluvně nebo z přátelství. Ten průchod, jež nebyl zajištěn smluvně, mohl být kdykoliv odvolán.

Brikcího městské právo obsahovalo i další články dotýkajících se služebností. Je vidět, že právní úprava se týkala zejména sousedského práva.⁶⁰

Je třeba zmínit i pokus o vypracování stavebního řádu pro Prahu. Tento stavební řád byl vytvořen Bonifácem Wohlmudem za vlády císaře Maxmiliána okolo roku 1567. Text tohoto dokumentu se ovšem dosud nepodařilo dohledat a není ani jisté, zda vůbec vstoupil v platnost.⁶¹

2.2 STAVEBNÍ PŘEDPISY V KOLDÍNOVĚ MĚSTSKÉM ZÁKONÍKU

2.2.1 OBSAH STAVEBNĚPRÁVNÍCH USTANOVENÍ V KOLDÍNOVĚ ZÁKONÍKU

Jak už bylo napsáno v úvodní kapitole, největší význam a praktický dopad měla Práva městská Království českého sepsaná Pavlem Kristiánem Klatovským z Koldína. Po schválení Rudolfem II. se tato práva stala od roku 1579 platná pro všechna česká města s výjimkou Litoměřic a Loun. V těchto městech byla Koldínova městská práva závazná od roku 1610 a od roku 1697 i pro veškerá moravská města. Jejich platnost trvala až do vydání obecného občanského zákoníku v roce 1811. Přesto, že v Koldínově zákoníku nebyly stavební předpisy prioritou, řada ustanovení dlouhodobě ovlivnila právní nazírání při četných stavebních sporech ve městech, běžně i v 18. století.

Obsahově i formulačně vycházely stavebně právní předpisy Koldínova zákoníku hlavně z Brikcího práv městských z roku 1536, která ustanovení přejímala primárně z brněnské knihy písaře Jana ze 14. století.⁶² Díky tomu se ve stavebních předpisech podobně jako v celém Koldínově zákoníku objevují římskoprávní prvky.

⁶⁰ POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In: *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956, s. 187-189

⁶¹ EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1., s. 23

⁶² ADAMOVIČ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha. s. 327

Na svojí dobu jsou stavební předpisy v Koldínově zákoníku velmi na výši. Zahrnovaly téměř všechny případy, při kterých při stavbě nebo přestavbě nemovitostí ve městech docházelo. V době přijetí Práv městských již probíhala v českých zemích renezanční doba, kdy v českých zemích a zejména v Praze vzniká mnoho nových hlavně měšťanských domů. Zdokonalená technika stavby i stále více kladený důraz na výtvarnou stránku stavby přispěli k lepším a promyšlenějším stavebním předpisům.⁶³

Stavební právo je obsaženo v Koldínově díle v oddíle O stavení (De aedificatione), čl. K XIII až K XXXIX. V nich také poměrně podrobně rozebíral dobové stavební řízení.⁶⁴ Některá ustanovení ze stavebního práva umístil Koldín do jiných hlav, například ke služebnostem či do kapitoly O vodě nápadní aneb dešťové. Ve stavebních předpisech nalezneme i ustanovení, která regulovala provoz jednotlivých řemesel. Je tedy vidět, že Koldínovo pojetí stavebního práva v právech městských bylo velmi široké.

V oddíle O stavení nejprve Koldín přikazoval vlastníkům nemovitostí, aby při opravě staršího domu či novostavbě nepůsobili újmu stavebními pracemi sousedovi. Článek K XIII praví: „*Jedenkaždý dům svůj tak stavěj a opravuj, aby domu aneb jinému stavení souseda svého k ublížení a ke škodě nebylo.*“⁶⁵ Zásah do práv souseda byl možný pouze v případě existence služebnosti nebo věcného břemene na straně stavitele. Za novostavbu se považoval objekt budovaný na zelené louce, nebo nově postavený dům na místě starého který byl svržen.

Práva městská obsahovala především normy o výšce stavby a vzdálenosti staveb od sebe. Článek XIII obsahuje mravné právní poučení o správnosti péče o svůj majetek. V následujícím článku K XIV se dočteme: „*Stavěti na veyš, i na hlubinu kopati, každý na svém může, však bez ublížení druhého. Každý k zlepšení*

⁶³ ADAMOVIČ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníckou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 327-328

⁶⁴ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 691

⁶⁵ ADAMOVIČ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníckou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 328

souseda svého stavěti i jiná díla dělati může, ale k zhoršení a na škodu nemůže.“⁶⁶ Rozvádí tedy myšlenku neškodit při stavbě nebo opravě vlastní nemovitosti ostatním sousedům. Pokud při porušení těchto předpisů vznikla některému ze sousedů škoda, stavebník byl povinen ji sousedovi nahradit, jak nařizoval článek K XXIV.⁶⁷

V Koldínově zákoníku se dále vyskytovaly normy o proražení oken do susedova dvora a dalšími normami, které velmi souvisely s právem susedským a s úpravou služebností. Článek K XVI zakazoval, aby jeden druhému úmyslně stavbou nebo pouze stíněním omezoval přístup světla do oken.⁶⁸ Ustanoven byl i zákaz stavebníka rozšířit vlastní okna do susedova dvora bez jeho souhlasu. Pokud taková situace nastala, měla být stavba uvedena do původního stavu nebo se souhlasem poškozeného suseda měla být okna zakryta jiným, méně technicky obtížným způsobem. Článek K XVII upravoval historicky trvalý problém týkající se porušování soukromí majitele na jeho vlastním pozemku.

Obdobně jako v předchozích právních knihách, byl i zde chráněn zájem suseda v péči o vlastní stavbu. Hovořilo se konkrétně o jeho zdi, do nichž nesměl žádný sused upevňovat trámy, pokud tam již dříve nebyly. Pokud o takovou stavbu sused usiloval, měl povinnost si na svém pozemku postavit vlastní vhodnou zeď a další stavební prvky, jako například uvedené trámy, instalovat do ní. Také zde je v článku K XVIII zdůrazněna zásada, že i ve spojení se stavbou má stavebník povinnost šetřit zájmy a práva suseda, jeho oken a domu vůbec.⁶⁹

Na plánovanou stavbu měl povinnost stavebník dopředu přátelsky suseda upozornit, aby se mohli dohodnout na určitém omezení susedových práv. Takové jednání mělo přednost před právním pravidlem „...dobrovolná a přátelská stran

⁶⁶ tamtéž

⁶⁷ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 691

⁶⁸ ADAMOVIČ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 328

⁶⁹ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 692

snešení právo lomí“.⁷⁰ Pokud mezi sousedy nedošlo k dohodě, mohl poškozený žádat prošetření stavby na místě, k čemuž měl kompetenci v Praze soud šestipanský a v jiných městech příslušní konšelé. K šestipanskému soudu se dostanu ke konci této kapitoly. Každá ze stran pak musela zaplatit poplatek za prohlídku stavby, který pro každého činil sedm a půl groše. Úředníci nejdříve podobně jak dnes usilovali o smírné řešení daného případu. Souhlasila-li například jedna ze stran s tím, že druhá strana zastíní svou stavbou její dům, zůstalo na této dohodě „*neb všelijaká dobrovolná a přátelská stran snešení právo lomí*“,⁷¹ což bylo obsaženo v článku K XIX. Nebyl-li možný takový smír docílit, měli na žádost poškozeného vydat interdikt, který zakazoval staviteli další stavební práce. Při nedodržování takového zákazu hrozilo staviteli odstranění stavby postavené po vydání zakazujícího interdiktu.

Jak je vidět z předchozích odstavců, Koldín ve svém díle poměrně podrobně rozebíral stavební řízení. V zákoníku se dále vyskytovali odstavce, které uváděli například který písař má zaznamenávat výpovědi sporných stran. Článek K XIX ve svém odstavci V zdůrazňoval potřebnou rychlost při vydání rozsudku. Šestipanský úřad v Praze nebo konšelé v jednotlivých městech nejprve vyslechli žalujícího stavitele a stěžovatele. Pokud žalobní strany navrhovaly důkazy, byla stanovena přiměřená doba k jejich projednání. Bez dalšího dokazování má být téhož nebo následujícího dne vynesena rozsudek. Následující článek K XX zdůrazňoval, aby se projednávaná stavba nejprve prohlédla a zabezpečilo se tak vydání spravedlivého a objektivního rozhodnutí. Další články pak chrání stavebníka před časovou prodlevou ze strany stěžovatele. Článek byl konkrétně určen pro případ, kdy stěžovatel dosáhl zastavení susedovy stavby, ale v řízení dál nepokračoval po dobu dvou týdnů. Vdaný zákaz stavby pak mohl být zrušen, aby stavebníkovi nevzrůstala další ztráta. Následně poté již nemohl stěžovatel stavebníkovi ve stavebních pracích bránit. V jiných případech ale samozřejmě nedodržení norem stavebního práva či neuposlechnutí vydaného nařízení, kdy poté došlo k vzniku škody na susedově majetku, mohla být na žádost poškozeného stavebníku uložena povinnost nahradit

⁷⁰ Článek K XIX, odst. 1, Koldínova zákoníku

⁷¹ ADAMOVÁ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníckou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 329

škodu. Jak zde i v poučce Koldín zdůrazňuje, právní řád nemá sporným stranám umožňovat úmyslné průtahy v řízení.

Následující ustanovení Koldínova zákoníku řešily případy, kdy kořeny stromu na straně jednoho souseda narušovaly základy domu souseda druhého. Tento strom byl pak povinen jeho vlastník pokácen. Z majitele stromu se považoval ten, na jehož pozemku se nacházel kmen stromu, i když většinu kořenů měl na parcele souseda. Koldín zde v této souvislosti připojil úpravu práv ke stromu, který sice neškodil stavbě souseda, ale stínil či jinak škodil na zahradě, poli, vinici souseda. Podobně jako v římském právu i Koldín pak přikazoval vlastníkovu stromu, jehož větve přesahovali na pozemek souseda, aby dotyčné větve pokácel. Soused ale také mohl zásah do svého vlastnictví snášet a ovoce, které ze stromu spadalo na jeho pozemek mu pak připadlo právě proto, že zásahem do svého vlastnictví trpí. Tento případ upravoval článek K XXIII.⁷² K tomuto ustanovení bylo připojeno i samostatné ponaučení, že při probíhajícím soudním řízení nesměl stěžovatel v sousedském sporu škodící větve na svém pozemku sám bez rozhodnutí soudu odstranit. Kdyby tak učinil, hrozil by mu trest a náhrada škody vlastníkovu odstraněné větve.

V případech, kdy evidentně hrozilo zřícení sousedova domu, měl ohrožený vlastník sousední nemovitosti povinnost hrozící škodu včas oznámit orgánům města, jež byly povinny u potencionálního škůdce zajistit nápravu nebo zaručit případnou náhradu. Pokud vlastník ohrožené nemovitosti neoznámil hrozící škodu předem, ztrácel pak nárok na případnou náhradu škody. Stejně to bylo s institutem odvod dešťové vody. Každý měl povinnost oznámit orgánům daného města o hrozící škodě způsobené dešťovou vodou ze sousedovy střechy. Podle následných pokynů ze strany správy města měl pak škůdce odstranit závady, v opačném případě mu hrozilo vězení nebo pokuta a přinucení k nápravě. K této skupině článků pak Koldín připojuje ponaučení, že vědomé strpení cizí ohrožující stavby se téměř rovná souhlasu.

Vedoucí právní zásadou ve stavebních předpisech Koldínova zákoníku je zásada *neminem leadere*.⁷³ Tak například v ustanovení K XXVIII píše: „*Dýmem,*

⁷² SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3. s. 692-693

⁷³ Právní zásada obecně zakazující působení škody

*smradem, litím, vodau dštovau, ani žádnou jinou nečistotau jeden druhému neškod' a protismyslnosti nečič.*⁷⁴ V tomto článku řeší Koldín vnikání imisí na cizí pozemek, ať už se jednalo o dým, zápach, hnojiště či dešťovou vodu. Otázce imisí se Koldín věnoval v několika ustanovení, která byla ale jednotlivě roztroušena. V prvním, již zmíněném ustanovení Koldín zakazuje poškozovat práva druhého souseda vnikáním zápachu, kouře, litím vody nebo sváděním deště. Další ustanovení se týká zákazu uskladňovat u cizí nebo společné zdi nečistoty který by mohli způsobovat zápach, pokládat potrubí podél společné zdi a vyslovuje zde zásadu, že si sousedé navzájem nemají škodit ani se navzájem šikanovat. Tyto zásady recipoval Koldín z práva římského, z něhož převzal i stanovisko o nepřímých imisích. Vedle těchto ustanovení se i v Koldínově zákoníku setkáváme příkazy, aby si řemeslníci provozující řemesla, jež mají za následek vznik obtížných imisí, pořizovali nemovitosti v místech jim určeným, nebo se jim zakazovalo na určitých místech řemesla vykonávat. Podobně i ti, jejichž řemesla zápachem a výpary obtěžovaly své okolí, měli povinnost se uchýlit na místa jim určeným. Zde odkazuje na jakýsi majestát Karla IV, který příkazuje aby se hlučná a obtížná řemesla vystěhovala do nově založeného Nového města. Poslední část věnovaná imisím v Koldínově zákoníku byla ustanovení o imisi ohně. Řemeslníci, kteří provozovali řemesla kde bylo potřeba používat oheň byli nuceni zajistit, aby z jejich komínů nebo pecí nelétali jiskry a jejich komíny musely být dobře zajištěny. Stejně tak se měli i starat o to, aby zápachem, kouřem nebo zbytečným tlúčením neobtěžovali své okolí.⁷⁵

Dále se zde setkáváme s případy, kdy se řeší společné užívání předmětů jako je studna nebo zeď. Tohoto nároku se mohl na základě článku K XXX jeden ze sousedů vzdát, pokud se nechtěl podílet na údržbě a opravách.⁷⁶

Z ustanovení K XXXII Koldínova zákoníku, kde je zakotveno, že ke škodě obecních stavení nemá být nic činěno, jasně vyplývá stále více rostoucí veřejný

⁷⁴ ADAMOVÁ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s 328

⁷⁵ ČÁDA, František. *Immisie: studie k dějinám soukromého práva*. In: Vědecká ročenka právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, [Brno: s.n.], 1932. s. [103]-114.s. 111-112

⁷⁶ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 693

zájem na vzhledu měst.⁷⁷ Znovu se zde vyskytuje povinnost při přestavbě domu zachovat rozměry předešlého domu, hlavně pak výšku a uspořádání, aby novostavba neporušila práva sousedů. Dále je zde obsaženo nezávazné doporučení, nikoliv stanovení povinnosti, aby stavebník nechal dům před samotnou stavbou přeměřit. Mělo se tak dít za přítomnosti úředních osob správy města a za přítomnosti sousedů stavitelovi nemovitosti. Díky tomu se pak mělo předejít případným budoucím sporům mezi sousedy.⁷⁸ Vyjádření sousedů ke stavbě musel stavebník vzít v úvahu. Lze tedy konstatovat, že v městském stavebním právu bylo v době vydání Práv městských Království českého dbáno i na zásadu stavebně bezpečnostní a zásadu z hlediska účelnosti stavby.⁷⁹

Stavební materiál mohl stavebník přechodně nechat při stavebních pracích na veřejných místech. Musel ovšem dbát na to, aby nepřekáželi při běžném provozu na komunikaci a měl povinnost je brzy odklidit. Řešeno je zde i problém určení vlastnictví zdí mezi dvěma sousedícími městskými domy. Při pochybnostech měl i Koldín za to, že při pohledu na dům, se zeď po pravě straně nacházela ve vlastnictví majitele domu, a ten měl povinnost ji udržovat.

2.2.2 ŠESTIPANSKÉ ÚŘADY

Nejdůležitějším pramenem k poznání městského stavebního práva po roce 1579 je samozřejmě Koldínův zákoník, nesmíme však podceňovat ani městské knihy. V městských knihách bylo věnováno například pozornost zápisům, které byly ve věcech stavebního práva pořízeny městskou radou a šestipanskými úřady. Šestipanské úřady byli na Starém i Novém Městě pražském první instancí ve věcech stavebních. Proti jejich rozsudkům bylo možné se odvolat k městské radě, někdy nazývané jako úřad konšelský. Rada musela definitivně pak do dvou týdnů

⁷⁷ ADAMOVÁ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 330

⁷⁸ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 694

⁷⁹ ADAMOVÁ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 330

rozhodnout, aby nedocházelo k časové prodlevě, díky které by mohli vzniknout případné škody.⁸⁰

Šestipanský úřad povoloval stavbu nebo přestavbu domu a v odůvodněných případech mohl stavbu zakázat či dokonce přikázat stavebníku, aby stavbu na své náklady odstranil. Řešil také spory z porušení nebo nedodržení stavebně právních předpisů. Analogickou kompetenci měly v ostatních českých městech zmíněné městské rady. Ze zápisů knih šestipanského úřadu vyplývá, že tento úřad byl kompetentní i ve věci povolování opatření domu domovním znamením. V samotné volbě domovního znamení a jeho výtvarném pojetí panovala poměrná volnost.⁸¹

⁸⁰ SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldinově kodifikaci*, in: MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.s. 692-693

⁸¹ ADAMOVÁ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldinově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právnickou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.s. 328

3 HISTORICKÝ VÝVOJ SOUSEDSKÉHO PRÁVA

3.1 POJEM SOUSEDSKÉHO PRÁVA

V následující kapitole se budeme zabývat problematikou sousedského práva. Na úvod je nutno poznamenat, že doba středověku ctěla určité morální hodnoty a normy, a tudíž bylo žádoucí, aby vlastník pozemku a domu nenarušoval při uplatňování svých práv práva svých sousedů.

Než přejdeme k jednotlivým institutům, je třeba poukázat na fakt, že neexistují a nikdy neexistovala sousedská práva jako samostatná zákonná kapitola. Tedy „*sousedské právo*“ není termín ve smyslu např. rodinného práva, jemuž jsou věnovány četné zákonné kapitoly. Pokud tedy hovoříme o vztahu mezi sousedy, není to žádný sousedsko-právní vztah či jiný odborným termínem nazvaný vztah. Sousedské vztahy vznikaly přirozeně a svévolným způsobem jako vztahy mezi lidmi, kteří vedle sebe žijí a měly by spolu v rámci možnosti vycházet tak, aby co nejméně omezovali jeden druhého a aby si co nejméně stěžovali vzájemné soužití. Neterminologickým pojmem „*sousedské právo*“ máme tedy na mysli souhrn právních norem upravujících vztahy mezi vlastníky či uživateli nemovitostí spolu sousedících.

Skutečnost, že spolu určití lidé sousedili, tedy koexistovali spolu ať už jako uživatelé nebo vlastníci nemovitostí, implikovala různé konfliktní a sporné situace, do nichž se spolu sousedé mohli dostat. Ať už byly tyto situace úsměvnějšího či závažnějšího rázu, lehce docházelo k porušování, omezování či ohrožování jejich práv. S tím souvisí také to, že sousedé spolu řešili různé právní kolize častěji než právní střety s lidmi cizími.⁸²

Fakt, že neexistuje výslovný termín „*sousedské právo*“ však neznamená, že vztahy vyplývající z vzájemného sousedství osob nebyly podrobeny právní úpravě, ba naopak.

Doktor Hendrych ve svém právnickém slovníku definuje „*sousedská práva*“ z pohledu jejich právní úpravy jako skutečné omezení vlastnického práva. Tomuto omezení vévodí tzv. generální klauzule ukládající vlastníkovu věci, aby se zdržel všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.⁸³

⁸² HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 35 - 36.

⁸³ HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 946.

Dalším autorem, který se věnuje problematice práv vyplývajících ze sousedství, je doktor Spáčil. Spáčil sousedská práva definuje jako souhrn občanskoprávních norem, které upravují vztahy mezi vlastníkem a třetími osobami při užívání věci, co se účinků užívání věci na tyto osoby týče.⁸⁴

Pro širší obzory vezměme příkladem také komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, jenž sousedními pozemky nerozumí pouze pozemky tvořící bezprostředně sousedící parcely na katastrální mapě, nýbrž všechny potenciálně dotknutelné pozemky.⁸⁵

Další názor na pojem sousedství a s ním spojené právní vztahy přináší Blackův právní slovník zahrnující pojem „*soused*“ a definující jej jako toho, kdo žije v blízkosti jiného člověka. Pojem „*sousedství*“ tedy znamená místo poblíž, sousedící či okolní oblast, což přímo koresponduje s představami o sousedech a jejich pozemcích v reálném životě. Black ve svém slovníku zdůrazňuje také důležitost vztahu oblasti či lokality k jejím obyvatelům a zájmům.⁸⁶

Ke vzniku sousedského právního vztahu však odjakživa bylo třeba, aby nastala právní skutečnost zakládající takový vztah. Typickou a nejčastější právní skutečností zakládající právní vztahy mezi sousedy bylo protiprávní jednání, laicky řečeno, že „jeden soused určitým způsobem škodil druhému“. Aby však právní vztah mezi sousedy mohl vzniknout, bylo zapotřebí subjektů, tedy účastníků právního vztahu. Objektem sousedských právních vztahů byly věci, chování či hodnoty, kterých se týkala práva a povinnosti existující mezi sousedy. Posledním nezbytným prvkem právního vztahu byla též práva a povinnosti účastníků právního vztahu, tedy obsah právního vztahu.⁸⁷

Jak již bylo výše zmíněno, právní vztahy sousedské vznikaly mezi vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí. Sousedícími nemovitostmi rozumíme nejen nemovitosti, které spolu bezprostředně sousedí, ale též od sebe navzájem vzdálenější nemovitosti.

Ve středověkých dobách sousedé oplocovali své pozemky či kreslili a ryli do země čáry, aby tak vyznačili území, které odděluje jejich pozemek od sousedova. Tímto se

⁸⁴ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 138 – 139.

⁸⁵ ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, s. 243.

⁸⁶ BLACK, H. C. *Blackův právní slovník II*. Sv. 2. 6. vydání. Praha: Victoria Publishing, 1993, s. 953.

⁸⁷ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, s. 32.

dostáváme k pojmu „hranice“⁸⁸ představující uměle vytvořenou izolaci jednoho od druhého. Byť měla hranice sloužit k dosažení právní jistoty mezi sousedy, přírodě nelze poručit, a tak se nezdálo, že voda z jednoho pozemku stekla na pozemek sousední, vzduch obsahující škodlivé, zapáchající či jinak rušivé látky proudil z jednoho pozemku na druhý, světlo pronikalo umělou hranicí nevnímaje a domestikování či nedomestikování živočišné pronikli z jednoho pozemku na druhý.

3.2 VÝVOJ SOUSEDSKÉHO PRÁVA

Brněnské městské právo omezení vlastnického práva nepojímalo jako narušení vlastnického práva, nýbrž jako zúžení vlastníkovy volnosti zacházení s nemovitostí. Brněnské městské právo se snažilo najít kompromis mezi podporou vlastníka ve svobodném zacházení s nemovitostí a nezbytným respektováním faktu, že tento vlastník žije v těsné blízkosti s jinými vlastníky, kteří byli jeho sousedy a byli hodni požívat stejné ochrany jako on.⁸⁹ Účelem tohoto právem regulovaného kompromisu bylo jejich vzájemné, ideálně poklidné soužití. V praxi se usilovalo o účast sousedů-vlastníků na různých služebnostech, které byly zřizovány za účelem předcházení sousedským sporům. Vedle toho se brněnské městské právo snažilo pokrýt oblast sousedských vztahů, resp. Vztahů vyplývajících z vlastnických práv lidí žijících spolu v těsné blízkosti různými právními normami, které by postihly co nejširší škálu sporných situací. Při tvorbě těchto právních norem se přihlíželo ke zvykovému právu, k dosavadním nálezům a podpůrně se využívalo i práva římského.

Základní zásadu sousedského práva v pojetí středověkém zasadil středověký právní autor Pavel Kristián z Koldína (dále jen „Kristián z Koldína“), který ve svém zákoníku v kapitole „O stavení“ stanovil, že každý mohl stavět a opravovat svůj dům, avšak tím nesměl škodit sousedovi. Na toto ustanovení Kristián z Koldína navázal, říka, že každý měl svobodnou možnost usilovat o dosažení vlastního prospěchu, avšak nikoliv na úkor svého souseda. Z těchto dvou zákonných ustanovení nám tedy vyplývá, že svobodné jednání jednoho člověka ve svůj vlastní prospěch, bylo vymezeno svobodným jednáním druhého. Toto pravidlo ostatně přežilo dodnes.⁹⁰

⁸⁸ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vydání. Praha: Linde, 1999, s. 11 – 12.

⁸⁹ Srov. BIČOVSKÝ, J. *Nová sousedská práva*. Správní právo, 1983, číslo 7, s. 385.

⁹⁰ ŠOUŠA, Jirí, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 250.

Lze konstatovat, že současná úprava sousedského práva vychází také především z práva římského a některé instituty v trochu pozměněné podobě přímo přebírá.

Některé principy, které dnes považujeme za právo sousedské, byly ve středověku povětšinou upraveny stavebním právem. Podrobněji se o této problematice dočtete v přechozí kapitole.

Středověké právo v oblasti stavebního a sousedského práva vyžadovalo, aby vlastník jednoho domu nenarušoval nebo neomezoval při uplatňování svých práv vlastnické práva svých sousedů. Ve stručnosti, jak dokládá zejména Koldínův zákoník, lze vyjmenovat hlavní pravidla a zásady u středověkého sousedského práva.

- *staví-li soused, mají se stavbou vztahy k ostatním susedům zlepšovat, nikoliv zhoršovat,*
- *dešťová voda z jednoho domu nemá stékat na sousední dům,*
- *co suseda obtěžuje (například pece, hnojové jámy) se nesmí zřizovat poblíž hranic jeho domu (soused nemá susedům škodit imisemi – tj. dýmem, zápachem, dešťovou vodou,..),*
- *zřizovat okna ve vlastní zdi do cizího dvora je zakázáno,*
- *soused, který staví, může stavební materiál a potřebné nářadí složit i na sousedově pozemku,*
- *vlastníku pozemku náleží tzv. prvo na přívěs, to znamená, že pokud mu způsobují škodu převislé větve ze susedova pozemku, může je uřezat a přivlastnit si je. Totéž platilo i o kořenech,*
- *ovoce z převislých větví náleží tomu, čí je půda, kam spadne (právo na přepad)*
- *v českém městském právu platilo, že škodí-li někomu strom z druhého pozemku, například stínem, mohl vlastník žádat žalobou jeho poražení,*
- *pro zemědělské pozemky platilo právo souvrati, to znamená, že na susedově pozemku bylo možno obracet pluh,*
- *řemeslníci, kteří při své práci používali oheň, museli zajistit, aby jiskry z ohně nelétaly na sousední střechy.⁹¹*

Později bylo sousedské právo upraveno v nově vznikajících kodifikacích občanského práva. Všeobecný zákoník občanského práva⁹², který na našem území platil od roku 1811

⁹¹ ADAMOVIČ, Karolína. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2001. xi, 136 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7. s. 38-39

speciální úpravu sousedského práva neobsahoval. Včleněna do něj byla až na počátku dvacátého století a platila do roku 1951.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Obsahoval poměrně stručnou generální klauzuli sousedského práva ve svém paragrafu 109, kteří zněl:

„Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům, anebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.“⁹³

Do zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, úprava sousedského práva nedostala, pravidla proto byla vytvářena především judikaturou. Problematika sousedských práv byla do občanského zákoníku vrácena teprve novelou č.131/1982 Sb., moderním poměrům je přiblížila ale až novela č. 501/1991 Sb. Současná úprava sousedských práv se nachází v novém občanském zákoníku č 89/2012 Sb., v části třetí – absolutní majetková práva, v dílu 3 – vlastnictví.

Dnešní platné právo již nepoužívá pojem „hranice, nýbrž „rozhrada“. Rozhradu definuje spíše ilustrativně, neboť na začátku § 1024, odst. 1 NOZ její pojem nevymezuje definicí, nýbrž uvádí příklady rozhrady: „Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.“

Problematiku „rozhrady“ (v dřívějším pojetí „hranice“) dále rozvíjí § 1025 NOZ: „Kde jsou rozhrady dvojitě nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.“ Ochranu institutu rozhrady poskytuje § 1026 NOZ: „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. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý sused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.“ Je zjevné, že zákon dbá na vymezení objektu vlastnictví, aby tomuto vymezenému okruhu, resp. jeho vlastníku mohl poskytnout náležitou a účinnou právní ochranu.

⁹² Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (ABGB)

⁹³ zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

3.3 JEDNOTLIVÉ PRÁVNÍ INSTITUTY SOUSEDSKÉHO PRÁVA

3.3.1 OPLOCENÍ POZEMKU

Sbírka Brikcího z Licska uvádí, že každý měl klást základy stavby na vyznačených městištích za přítomnosti svého souseda a stejně tak měl za susedovy přítomnosti dělat polní meze. V tomto ustanovení zřetelně spatřujeme snahu o zachování práv na obou stranách, tj. jak na straně jednoho vlastníka, tak i na straně vlastníka-souseda. Sbírka obsahuje také naučení o obehnání dvora plotem, k němuž je povinen každý, kdo na něm má stavení; pokud dotyčný svůj dvůr neobehnal plotem, byl odpovědný za škodu vzešlou z takové nedbalosti způsobené jeho dobyt看em na susedovo osení a nesl pak sám škodu, kterou mu způsobil cizí dobytek následkem volného přístupu na jeho pozemek. V naučení též stálo, že se větve při stavbě plotu neměly obracet do susedova dvora, což znamenalo, že plot neměl být obrácen ostny či větvemi na susední pozemek.⁹⁴

Když středověké právní pravidlo regulující oplocení pozemku srovnáme s dnešní platnou právní úpravou, dovolím si citovat § 1027 NOZ: *„Na návrh suseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu susedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.“*

3.3.2 SÁZENÍ STROMŮ

Další řešenou otázkou susedských sporů bylo sázení stromů. Sbírka Brikcího z Licska upozorňovala na to, že jsou-li sázeny stromy v zahradách u plotů, měly být tak daleko, aby větve, které visely přes plot, nezbavovaly susedovu zahradu slunečního svitu a nezastínily ji. O plody větví, které přesahovaly přes plot na susedův pozemek, měl se vlastník rozdělit se susedem, jinak byl sused oprávněn požadovat po vlastníkovi stromu uřezání těchto převislých větví.⁹⁵ Na problematiku větví stromu navazuje další ustanovení z Koldínova zákoníku: Zvláště se pohlíželo na plodonosný strom, který by vyrostl na poli, vinici, zahradě či chmelnici; zde měl vlastník plodonosného stromu pouze povinnost oklestit strom z té strany, odkud susedovi škodil a stínil mu, ledaže by se vlastník stromu dohodl se susedem, že sused stínění větvemi stromu strpí. Za to, že sused strpěl stínění větvemi stromu druhého suseda, náležely mu plody z tohoto stromu, které spadly na jeho

⁹⁴ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd, 1956, s. 175 - 196.

⁹⁵ tamtéž

pozemek či mohl plody otrhat z těch větví, které přesahovaly na jeho pozemek jako revanš za to, že od souseda příkoří ze stínění snášel.⁹⁶

3.3.3 STAVBA OHNIŠŤ A ŽUMPA

Naučení se zabývalo i stavebně bezpečnostní problematikou dotýkající se sousedských vztahů. Ve stavebně bezpečnostních předpisech brněnského městského práva bylo psáno, že kamna a místa s ohněm, dále žumpy a chlěvy je stavebník povinen umístit 3,5 stopy (cca 1 m) od plotu. Měl-li vlastník jednoho pozemku na tomto ohništi, musel jej krýt tak, aby jiskry z ohniště nelétaly do sousedova dvora a nepůsobily mu tak škodu. Žumpa, kterou Brikcí z Licska nazýval pojmem „prevét“, měl stavebník vykopat pouze v rámci svého vlastního dvora, přičemž žumpa nesměla vést pod zemí ke dvoru souseda. Pro středověk byla typická pekařská, kovářská a jiná řemesla, která s sebou však nesla častý zápach či kouř z řemeslnických provozoven. Stavebně bezpečnostní předpisy však pamatovaly i na tuto otázku a stanovovaly, že z řemeslnických provozoven často používajících ohně musel být kouř vyváděn komínem či zvláštní stavbou zřízenou k vývodu kouře do vzduchu takovým způsobem, aby nerušil sousedy.⁹⁷

Brněnskoprávní naučení se zaměřilo i na problematiku žump, o nichž bylo stanoveno, že mají být umístěny od nezděného plotu nebo dřevěné zdi ve vzdálenosti 3,5 stopy (1 m). Zde však dikce zákona nebyla tak striktní a povolovala drobné ústupky ve prospěch městských domů dodatkem, že u plotu zděného z obou stran v místě úzkého městiště mohla být žumpa vykopaná ve vzdálenosti 3 stop, tedy o 0,5 stopy blíže. Ještě více se ustupovalo v případě úzkých parcel, kde samotná zeď měla tloušťku 3 stopy – žumpa však musela být vyžděna na půl druhé cihly. Jiné naučení postihovalo žumpy na venkovských staveništích; zde bylo sice zachováno povolení stavět žumpu ve vzdálenosti 3,5 stopy od sousedovy hranice, avšak bylo přidáno doporučení, měl-li stavebník volný dvůr, aby žumpu postavil na jiném místě, které bude pro něj příhodné a zároveň nebude obtěžované pro souseda. Brněnští konšelé při tomto naučení vycházeli ze zásady, že sousedé si navzájem mají co nejméně škodit, ba naopak, mají si co nejvíce vycházet vstříc. Na této zásadě postavili i další ustanovení, které zakazovalo stavebníkovi postavit žumpu u sousedovy zdi, v jejímž místě měl soused vhodnější místo pro stolování, a nařizovalo

⁹⁶ ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 250.

⁹⁷ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd, 1956, s. 175 - 196.

stavebníkovi postavit žumpu na jiném místě vzdáleném od sousedova stolu. V zájmu dobrých sousedských vztahů bylo stavebníkovou povinností umístit žumpu jinam, než v místě, kde soused stoloval a kde by ho žumpa mohla obtěžovat při jídle.⁹⁸

3.3.4 STAVBA DO VÝŠKY A HLOUBKY

Další výrok se zabýval výškou a hloubkou stavby a stanovil zásadu, že každý měl na svém pozemku volnost stavby vzhůru i do hloubky za podmínky, že tím nebude ohrožovat sousední stavbu. Směl stavět studnu, žumpu i ostatní jemu potřebné stavby. Pro přiblížení této problematiky ji ilustrujeme na praktickém příkladě. Jistý soused chtěl ve své komoře postavit sklep, sklep by však vedl až k veřejné cestě, což bylo zakázáno. Tento soused se tedy rozhodl stavět sklep do hloubky své komory, tedy na svém pozemku, což mu bylo městským právem dovoleno. Jeho soused však namítl, že stavěl-li by stavebník sklep do hloubky komory, mohl by tím být ohroženy základy jeho domu. Tím by došlo k porušení výroku o tom, že nikdo stavbou na svém pozemku nesmí ohrožovat sousední stavbu. Brněnští měšťtí konšelé se tímto případem zabývali a po důkladném prošetření sousedovy domněnky shledali, že takové nebezpečí nehrozí, neboť stavebník prováděl stavbu ve své komoře v dostatečné vzdálenosti od základů sousedova domu.⁹⁹

S předchozím úzce souvisela otázka zakořenění stromu ve dnu pozemku souseda. Koldínův zákoník se kazuisticky vyjádřil k situaci, kdy strom vlastníka jednoho pozemku zakořenil až na pozemku druhého souseda a ohrožoval tak základy jeho domu; v takovém případě má původce škody povinen vysekat zakořeněný strom, aby zvrátil škodu způsobenou sousedovi.¹⁰⁰

3.3.5 MOŽNOST UŽITÍ SOUSEDOVA POZEMKU V PLATNÉM ČESKÉM PRÁVU

Dnešní platná úprava se k problematice užití sousedova pozemku staví následujícími ustanoveními: § 1021 NOZ: „*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.*“ a § 1022, odstavcem prvním a druhým NOZ:

⁹⁸ tamtéž

⁹⁹ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹⁰⁰ ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 253.

„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. Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.“

Extenze § 1021 NOZ se projevuje v následujícím ustanovení § 1023, odstavci prvním a druhém NOZ: *„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. 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.“*

3.3.6 SPOLEČNÁ ZEĎ

Pro předcházení sousedským sporům byl vyhotoven další výrok o společné zdi uprostřed budovy či dvora. Výrok ukládal povinnost opravy společné zdi oběma sousedům. Pokud ji navzdory tomuto výroku opravil pouze jeden ze sousedů a druhý odmítá, je oprávněn opravenou společnou zeď používat pouze ten souseď, který ji opravil. Druhému sousedovi bylo zakázáno opravenou společnou zeď používat, ledaže by mu její používání povolil souseď, který zeď opravil. Výrok však nevyklučoval možnost, že si opravu odmítající souseď mohl postavit vlastní novou zeď. Pokud společná oprava žádající zeď spadla a oba sousedé společnými silami postavili novou zeď, mohl nové zdi užívat i souseď, který původně odmítl opravit starou společnou zeď.¹⁰¹

Ve středověku byly časté i požáry a jiné pohromy, které snadno zpusťořily stavení. Pokud nastal požár nebo jiné podobné nešťestí a vznikla pochybnost o tom, jaké zdi má kdo používat a nechtěli-li sousedí postavit dvě zdi, aby měl každý svou, platilo mezi sousedními staveními pravidlo, že se používá zdi po pravé ruce při vstupu do stavení.¹⁰²

3.3.7 DŘÍVĚJŠÍ HRANICE VS. DNEŠNÍ ROZHRA DA

Dnešní platné právo již nepoužívá pojem *„hranice“*, nýbrž *„rozhrada“*. Rozhradu definuje spíše ilustrativně, neboť na začátku § 1024, odst. 1 NOZ její pojem nevynezuje

¹⁰¹ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹⁰² tamtéž

definicí, nýbrž uvádí příklady rozhrady: „*Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*“

Problematiku „*rozhrady*“ (v dřívějším pojetí „*hranice*“) dále rozvíjí § 1025 NOZ: „*Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.*“ Ochranu institutu rozhrady poskytuje § 1026 NOZ: „*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. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý sused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.*“ Je zjevné, že zákon dbá na vymezení objektu vlastnictví, aby tomuto vymezenému okruhu, resp. jeho vlastníku mohl poskytnout náležitou a účinnou právní ochranu.

3.3.8 HROZBA ZŘÍCENÍ BUDOV

Zvláštní pozornost, byť spíše procesního než stavebního charakteru, byla věnována budovám, kterým hrozilo zřícení. Těmito budovami ohrožená osoba nebo osoba, která se jimi ohrožená cítila, se mohla bránit u soudu dříve, než by jí zřícením takové budovy vznikla škoda.¹⁰³

3.3.9 IMISE- STŘEDOVĚK VS. SOUČASNOST

Podstatnou částí středověkého městského práva byly tzv. imise, což je ostatně institut zachovalý dodnes. Místo suché definice pojmu imise si jej raději ilustrujme na příkladě: ve středověku imise představoval například hluk z kovářovy dílny na jednom pozemku, který rušil vlastníka pozemku sousedního či zápach ze žumpy vedoucí na sousední pozemek do místa, kde sused stoloval. Dnes imisemi rozumíme například susedův křik v brzkou ranní hodinu, kterým nás ruší a působí nám škodu, jelikož nás jeho křik proniknutím do našeho obydlí vzbudí v 5:00 ráno.

V platném českém právu jsou imise upraveny v § 1013 NOZ, jehož první odstavec říká: „*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 (suseda) 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*

¹⁰³ tamtéž

vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“ a pokračuje druhým odstavcem: *„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.*“ Z těchto ustanovení můžeme vyčíst, že osoba sousedící s vlastníkem pozemku či závodu, na němž jsou provozovány činnosti produkující imise, požívá stejně jako ve středověku zvláštní právní ochrany.¹⁰⁴

Zákaz imisí v prvním odstavci § 1013 NOZ redukuje přílišnou kazuistiku oproti zákonu č. 40/1964 Sb., občanskému zákoníku: v NOZ se nemluví např. o plynu, kouři a parách, nýbrž jen o plynu; zúžení výčtu nepodlamuje normativní váhu a rozsah zákazu, neboť výčet zůstává demonstrativní. Nová právní úprava výslovně poukazuje na fakt, že zákaz imisí zahrnuje i vnikání zvířat v nejširším slova smyslu a opouští konstrukci § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. vztaženou jen k chovaným zvířatům (zákaz imisí musí zasahovat i případy, kdy se na cizím pozemku přemnoží např. myši nebo škodlivý hmyz a vnikají na sousední pozemek nad míru přiměřenou místním poměrům). Je zde zjevná právní extenze ve prospěch ochrany vlastníka pozemku, kterému by hrozilo být potenciální riziko být imisemi ohrožen či poškozen. Přímé imise jsou hodnoceny z pohledu nové právní úpravy jako přímé pokračování 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. Osnova používá pro termín „sousední pozemek“ synonymicky slova „pozemek jiného vlastníka“, aby tak dala najevo, že má na mysli nejen pozemek v přímém sousedství, ale každý pozemek zasažený imisemi.¹⁰⁵

Při právních sporech týkajících se imisí bude asi nejtěžší rozlišit slovní obrat, co již lze považovat za obtěžování v míře nepřiměřené místním poměrům. Vždy bude záležet na konkrétním případě. Jako příklad se často uvádí obtěžování souseda rojem včel. Jinak bude

¹⁰⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

¹⁰⁵ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

pravidelné zalétávání roje na pozemek posuzováno ve městě a jinak na vesnici. A zcela odlišně bude třeba takový případ posoudit, pokud je souseď alergik a v případě bodnutí včelou se dostane do ohrožení života. Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc (např. míč), vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu tomu, komu patří. Případně 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. Když ale roj včel vletí do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě. Způsobí-li věc, zvíře nebo roj včel na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu. Může také věc zadržet do doby, než náhradu škody dostane. Nahradit je třeba i škodu, která byla způsobena při hledání věci jejím majitelem na cizím pozemku.¹⁰⁶

Druhý odstavec § 1013 NOZ vylučuje zdržovací žalobu pro imise ze závodu úředně schváleného (nejedná-li se ovšem o imise přímé); pokud ale takové imise převyšují obvyklou míru a podstatně omezují užívání souseďova pozemku, náleží souseďovi náhrada škody. Vzhledem k tomu, že úprava náhrady škody v části třetí stojí na zásadě, že při její náhradě má prioritu restitutio in integrum, což v daném případě není možné (musela by se odstranit příčina, tedy závodní provoz úředně schválený, čemuž se právě míní zabránit), navrhuje se výslovně uvést, že lze žádat pouze relutární náhradu.¹⁰⁷

Stejně jako je známe dnes, dělily se i ve středověké době imise na dva druhy: imise přímé a nepřímé. Přímými imisemi rozumíme úkony ženoucí pevné, kapalné a plynné látky na souseďův pozemek. Nepřímé imise znamenají, že jejich bezprostřední účinky se objevují na vlastním pozemku toho, kdo je svými úkony žene a pouze následkem jiných příčin látky imisemi vzniklé vniknou na souseďův pozemek. Nepřímé imise se ve středověkých dobách objevovaly spíše vzácněji, neboť tehdejší venkovské usedlosti od sebe byly více vzdáleny právě z důvodu, že měl-li někdo ve svém stavení provozovnu řemesla, aby se snížilo riziko rozšíření ohně na souseďní pozemek. Z toho důvodu byly kovárny většinou stavěny na okraji vesnice, aby se zamezilo nežádoucím imisím pronikajícím na souseďní pozemky. Přímé imise byly tedy spíše otázkou souseďské zlomyslnosti hraničící se šikanou. Naopak městský život a s tím související husté osídlení

¹⁰⁶ [online]. 23.8.2014 [cit. 2014-08-23]. Dostupné

z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?articleid=33804&zoneid=9>

¹⁰⁷ [online]. 24.8.2014 [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-3/oddil-1/skupina-1/paragraf-1013?detail-comments-item-628-expanded=1&detail-comments-item-628-item-2909-comments-item-628-expanded=1&do=detail-comments-item-628-export>

až přelidnění a živnostenský provoz nepřímým imisím velmi přál.¹⁰⁸ S přibývajícím počtem měst a tedy i přibývajícemi spory plynoucí z produkce nepřímých imisí bylo nutné problematiku imisí vyřešit právními normami, které imise obecně zakazovaly. Nutno podotknout, že právní regulace imisí nesloužila pouze k ochraně určitého vlastníka, nýbrž k ochraně všech lidí, kteří mohli být imisemi dotčeni. Imise se totiž neprojevovaly pouze ve vztahu dvou sousedních stavení, ale i na veřejném statku, tj. v ulicích, náměstích, pobřežích aj.¹⁰⁹

V německých zemích se problematika imisí začala řešit ve 13. století, v českých zemích až o století později. Německé právo, resp. Sachsenspiegel obsahovalo jasné ustanovení o imisích, což později převzalo i pražské a brněnské právo. Sachsenspiegel obsahovalo například ustanovení o přesně vymezené vzdálenosti pekařských pecích, průtahů a svinských chlévů, v níž mají být stavěny od sousedního stavení, což opět převzala česká právní nauka. O tom však pojednávají další odstavce. Z hlediska stavebně-policejního, tedy z hlediska dohledu nad produkcí, resp. neprodukováním imisí byla rozhodná praxe tzv. šestipanského úřadu, o němž budeme hovořit později; v případě imisí dýmem či zápachem nařizovali šestipáni ochranná opatření, čímž vykonávali zásahy zdravotnické a požární.

Šestipáni měli v oblasti imisí opravdu rozsáhlé pravomoci, takže každý snadno zvážil, že se mu produkování imisí nevyplatí. Této skutečnosti přizvukovala i Koldínova Práva městská Království českého, dále jen „Koldínův zákoník“) zdůrazňující soukromý zájem vlastníka nebyt sousedem zkracován ve svých právech. Koldínův zákoník, co se imisí týče, obsahuje řadu ustanovení řešících zákaz dýmu, zápachu, lití vody, svádění deště či nečistot na pozemek souseda, též zakazoval skládat při sousedovo či společné zdi nečistoty či potrubí- a co především, vyslovil základní zásadu sousedského práva, že sousedé navzájem si nemají škodit a šikanovat.¹¹⁰ V Koldínově zákoníku byla vyzdvížena především ochrana soukromého vlastníka, kdežto hledisko veřejného zájmu bylo zobecněno a shrnuto do zásady pokojného sousedského soužití. Koldín zásady sousedského práva převzal z římského práva včetně recepce ustanovení o nepřímých

¹⁰⁸ Srov. ČÁDA, František: *Vědecká ročenka právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně: Městský půdorys* Svazek X. Brno: 1931, s. 139.

¹⁰⁹ ČÁDA, František: *Vědecká ročenka právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Svazek XI.* Brno: 1932.

¹¹⁰ MALÝ, Karel a kol.: *Práva městská Království českého: Edice s komentářem.* Praha: Karolinum, 2013, s. 120

imisích v soukromoprávním měřítku, ale stylizaci zákonných ustanovení podřídil právu platnému v českých zemích a praxi šestipanského úřadu pražského.

Koldín ve svém zákoníku prikazuje řemeslníkům provozujícím řemesla mající za následek pravidelně obtěžující imise, aby si kupovali domy v místech jim přikázaných a pokud nabyli domů v jiných než přikázaných oblastech, nesměli v těchto domech svá řemesla vykonávat. Koldín své nařízení dále zostřuje příkazem směřovaným k řemeslníkům provozujícím řemesla produkující okolí obtěžující zápachy a výpary, aby se svými řemesly vystěhovali do nově založeného Nového města¹¹¹, přičemž se odvolával na majestát císaře Karla IV.¹¹² Koldínův zákoník se též zabýval imisí ohně, jemuž věnoval několik ustanovení: řemeslníci používající ohně měli dbát na to, aby z jejich komínů nelétaly jiskry a aby jejich komíny byly dobře zajištěny, též měli řemeslníci dbát na to, aby zápachem, kouřem a přílišným tlučením vycházejícím z dílen neobtěžovali své okolí.¹¹³ Jak si lze povšimnout, Koldínův zákoník obsahoval pojetí imisí z hlediska soukromoprávního způsobené recepcí římského práva, avšak jej doplnil o veřejnoprávní stanovisko. Koldínova Práva městská Království českého se stala subsidiárním právním pramenem a tuto úlohu plnila až do účinnosti ABGB roku 1811.¹¹⁴

3.3.10 ZÁKAZ OKEN DO SOUSEDOVA DVORA, PRÁVO VPOUŠTĚNÍ SVĚTLA

Z hlediska právní normotvorné činnosti v oblasti sousedského práva sehrála velkou roli brněnská právní nauka. Brněnští konšelé se hojně zabývali také problematikou přístupu světla a odvádění vody, v čemž spatřovali hlavní zdroj sousedských sporů. Soukromí člověka požívalo ochrany již ve středověku, a proto byla zakázána okna vedoucí do sousedova dvora. Pořídil-li navzdory tomuto všeobecnému zákazu jeden soused okna, jimiž viděl na sousedův dvůr, mohl mu je druhý soused zahradit. Zřejmou ochranu soukromí, resp. soukromí člověka v jeho obydlí, dokládá skutečnost, že okna s výhledem na veřejnou ulici si mohl zřídit kdokoliv. S okny souviselo právo vpouštět světlo; pokud osoba neměla právo vpouštět světlo, nemohla tak učinit ani zřízením okna ve společné zdi; rovněž bylo zakázáno strhnout společnou zeď nebo ji znovu postavit bez sousedova

¹¹¹ MALÝ, Karel a kol.: *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 125

¹¹² ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 256.

¹¹³ MALÝ, Karel a kol.: *Práva městská Království českého: Edice s komentářem*. Praha: Karolinum, 2013, s. 127

¹¹⁴ ČÁDA, František: *Vědecká ročenka právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně*. Svazek XI. Brno: 1932.

souhlasu. Opět zde spatřujeme nutnost konsensu obou sousedů, tedy shodný projev jejich vůle v rámci udržení dobrých sousedských vztahů. Zákaz zřízení oken do sousedova dvora však prolamovala tzv. služebnost světla představující dle výkladu Brikeiho z Lieska vzájemné povolení zřízení oken. Zřízením služebnosti světla se mělo docílit propouštěním a přijímáním světla sousedem a zároveň platilo, že při existenci této služebnosti nesměl jeden soused stavět a ubírat světla stavením proti vůli druhého souseda. Pokud však služebnost světla zřízena nebyla, mohl si soused stavět do libovolné výšky. Brikeiho ustanovení však pojímalo i stavby budoucí, tedy stavby, které teprve vzniknou pro případ, že budou zatíženy služebností světla.¹¹⁵ Koldínův zákoník se k problematice oken vyjádřil stejně a stanovil, že stavebník nesměl proti vůli souseda stavět nová okna či okna pro souseda nebývalá a stejně tak nesměl rozšiřovat stará okna. Pokud by stavebník nedbal tohoto zákazu a činil na úkor souseda, obsahovalo toto ustanovení ochranu ve prospěch poškozeného souseda, který mohl stavebníka donutit, aby okna zbořil nebo je opět zazdil a pakliže by stavebníka ke konání nedonutil, aby tak učinil sám.¹¹⁶

3.3.11 SVOD DEŠŤOVÉ VODY

Výroky brněnských konšelů se dále týkaly svodu dešťové vody ze střech. Vesnická stavení měla pro střešní okapy ponechávanou mezeru zvanou „wer“ a platila pro ně zásada, že soused mající svojí střechu výše, než je střecha druhého souseda, měl zabránit padání dešťových kapek na sousedovu střechu. Pokud tomu nezabránil, mohl být přinucen svádět dešťovou vodu ze střechy žlabem na veřejnou cestu. Výrok o dešťové vodě obsahoval zároveň i její definici, v níž říká, že dešťovou vodou je voda padající ze vzduchu. Samotné padání dešťové vody nezakládá právo souseda podat žalobu, k žalobě je soused oprávněn teprve v případě, že dešťová voda působí sousedovi škodu na základě ručně zhotoveného díla, jimž byla například sousedem postavená stavba, zvýšení pozemku či jiné dílo, prostřednictvím něž dešťová voda druhému sousedu škodila. Tu již byl poškozený soused oprávněn podat proti svému sousedovi žalobu na zadržetí dešťové vody, latinsky nazývanou „*aquae pluviae arcendae*“. Zároveň však výrok obsahoval další část, snad aby

¹¹⁵ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹¹⁶ ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 251.

dal na srozuměnou, že nechce omezovat ani jednoho ze sousedů, že každý je oprávněn vylepšovat svůj dům, takové vylepšení však nesmí být ke škodě druhého souseda.¹¹⁷

Známý byl případ křižanovského rychtáře Petra, který koupil městský dům, zvýšil zeď a domovní střechu tím rozšířil a prodloužil, a tak dešťová voda začala stékat až na sousedovu střechu. Poškozený soused, jemuž nyní voda stékala na střechu, se tázal, jak bude na jeho případ pohlíženo. Na základě jeho dotazu bylo vydáno poučení, že soused mohl střechu zvýšit, pakliže bude dešťová voda stékat na stejné místo jako před zvýšením, neboť na svůj vlastní pozemek si každý může svádět i více vody, nikoliv však na pozemek sousedův. Soused musí svádění vody trpět pouze v případě, že je k tomu zřízena služebnost.¹¹⁸

Speciální záležitostí bylo rozhodnutí o svodu dešťové vody mezi třemi sousedy, jejichž střechy byly různé výše. Bylo zakotveno pravidlo, že soused, jehož střecha je prostřední výše, smí na sousedovu střechu svádět jen vlastní vodu, ne však již vodu svého dalšího souseda. Pokud svému dalšímu sousedu slíbil, že bude jeho vodu svádět, musí ji svádět jiným způsobem než na střechu svého níže položeného souseda.¹¹⁹

3.3.12 SVOD VODY V ČESKÉM PLATNÉM PRÁVU

Dnes se právo zabývá problematikou svodu vody na sousední pozemek v § 1019 NOZ v odstavci prvním a druhém: *„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. 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.“* Všimněme si však, že na rozdíl od středověkého Koldínova zákoníku či brněnského městského práva používá NOZ pouze pojem „voda“, nikoliv „dešťová voda“.

¹¹⁷ ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 251.

¹¹⁸ tamtéž

¹¹⁹ tamtéž

3.3.13 DOMOVNÍ SLUŽEBNOSTI

Existoval obecný výčet služebností, kdy sloužil souseď souseďu, nazývaný jako domovní služebnosti: povolení oken a světla do souseďova dvora, zvýšení stavení, zvláštní zdi, odvrácení dešťové vody, zachycování dešťové vody do žlabu, na střechu či do země, zapouštění trámů do souseďovy zdi, zvětšování či zmenšování dřívějších otvorů v týchž rozměrech nebo počtu nebo nové umístění na jiném místě než dříve obvyklém apod. Služebnosti byly odůvodněny zákonem, přirozenou povahou místa a starobylostí. Sice měl velmi často přednost později vydaný zákon, avšak nezřídka naopak zákon a povaha místa ustupovaly starobylosti- to, když při souseďských sporech vypovídali starci, jak určitým věcem bylo od pradávna, a tudíž platilo.¹²⁰

3.3.14 KOPÁNÍ STUDNÍ

V rámci souseďských právních vztahů bylo řešeno také kopání studní. Bylo určeno, že každý smí kopat studni na svém pozemku jakkoliv hluboko a na jakémkoliv místě, i snad zachytí-li při kopání souseďův pramen, to však za podmínky, že tak neučiní ze zlé vůle.¹²¹

3.3.15 PECE, PRŮTAHY A SVIŇSKÉ CHLÉVY

Pece, průtahy a sviňské chlévy se měly stavět 3 stopy od souseďových hranic. Vlastník pozemku, na němž byla postavena pec, měl pec zaopatřit vhodným způsobem tak, aby jiskry z ní nelétaly na souseďův dvůr a nepůsobily mu tak škodu či ho neobtěžovaly. Stoky musel stavebník vyzdít až na dno, aby odpad ze stoky nezasahoval souseďův pozemek.¹²²

3.3.16 PŘESAH VĚTVÍ STROMŮ NA SOUSEDNÍ POZEMEK

Důležitá byla i úprava otázky přesahu větví stromů na souseďův pozemek. Platilo obecné pravidlo, že větve stromů neměly přesahovat do souseďova dvora. Pokud větve vlastníka jednoho pozemku přesahovaly na souseďní pozemek, patřilo ovoce vlastníkovi

¹²⁰ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹²¹ Srov. ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 250.

¹²² POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

sousedního pozemku, na nějž větve přesahovaly. S tím je spojena i problematika stavby plotu, kdy byl stavebník plotu povinen obrátit větve stromu do svého pozemku- mohl tak lehce předejít případnému sousedskému sporů z přesahu větví stromů. Obyvatelé středověkých měst, zvláště v Praze, se zabývali pěstováním chmele, a proto bylo nutné právně regulovat i tuto otázku. Bylo stanoveno, že kdo měl kořeny chmele na svém pozemku, sklízel, kam dosáhl, ostatní patřilo sousedovi.¹²³

3.3.17 PŘESAH VĚTVÍ A OTÁZKA PLODŮ V POJETÍ NOZ

§ 1016 NOZ v odstavci prvním až třetím dnes řeší podobnou otázku: *„Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. 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. Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.“* Tento paragraf NOZ dále rozvíjí následujícím ustanovením § 1017 NOZ, kdy v odstavci prvním až druhém vyslovuje následující: *„ 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. 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.“*

3.3.18 ŠÍŘE ULIC A DOPRAVNÍ ŘÁD

Z literárních pramenů se dočítáme také zajímavá ustanovení o šířce ulic, což úzce souvisí se sousedskými vztahy. Městská kniha pravila, že šířka ulic má být taková, aby se jeden vůz mohl vyhnout druhému. Současně jsou již doklady o existenci jakéhosi

¹²³ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

předchůdce dopravního řádu ve smyslu, že bylo tehdejší předpisem městského práva stanoveno, aby se prázdný vůz vyhnul naloženému vozu, méně naložený vůz se měl vyhýbat více naloženému vozu, jezdec byl povinen vyhnout se vozu a chodec vyhýbal se jezdcí.¹²⁴ V těchto pravidlech středověkého dopravního provozu spatřujeme smysluplnou logiku a hierarchii, která vlastně platí dodnes. Předchozí uvedená pravidla dopravního provozu však platila v „klasicky širokých“ ulicích. Jinými pravidly se řídil provoz v úzkých ulicích a na mostě; zde měl přednost ten, kdo vjel dříve, lhostejno, zda měl náklad či nikoliv. Také ten, kdo přijel dříve ke mlýnu, měl přednost v mletí. Snad od tohoto pravidla je odvozeno dnešní pořekadlo: „Kdo dřív přijde, ten dřív mele.“

3.3.19 JIHLAVSKÉ PRÁVO A JEHO POJETÍ JEDNOTLIVÝCH INSTITUTŮ

Jihlavští konšelé v oblasti sousedských práv vydali výrok o vlastní domovní zdi a vlastním žlabu každého ze sousedů. Pokud se však sousedé dohodli na společné domovní zdi i žlabu, mohli být spoluvlastníky. O svádění vody i v jihlavské právní dikci platí stále stejná zásada, a sice že vlastník pozemku svádí vodu ze svého domu tak, aby to nebylo ke škodě sousedu. Tyto zásady koneckonců obsahovala i sbírka městských práv Brikeiho z Licska. Ze 16. století je známo řízení před tzv. šestipanským úřadem v Praze, což dokládá existenci úředně stavební právní praxe. V této kapitole to zmiňuji s ohledem na souvislost se sousedskými právními vztahy, jelikož se dochovaly nálezy šestipanského úřadu, v nichž se například dočteme, že se každé stavení staví v mezích a základech, aniž by byla způsobena újma pozemku druhého souseda a že stavět se mohlo nahoru i dolů, bez ohledu na hloubku, avšak toto opět nesmělo být na újmu druhému sousedovi.¹²⁵

Opravu nebo stavbu domu mohl stavebník provést pouze v mezích dřívější stavby, jinak byl soused oprávněn stavebníka žalovat, že se stavba děje jemu k nebezpečí. Soused, který se stavebníkovou opravou nebo stavbou domu mimo meze cítil ohrožený, musel podat námítky a žalobu před dokončením stavby stavebníkem. Zde je ale ukázkový příklad toho, co jsem již zmiňovala v předchozích odstavcích, že právo mnohdy ustupovalo starobylosti: pokud někde byla okna odpradávná, nemohl proti jejich opravě či přestavbě soused nic namítat, neboť se považovalo, že taková okna nikdy nebyla překážkou. Pokud však někdo z okna vyléval nečistoty a jeho souseda tím poškodil nebo se soused mohl

¹²⁴ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹²⁵ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

obávat újmy, byl poškozený či ohrožený soused oprávněn podat žalobu, již se mohl domoci zamřížování, zasklení či zalepení i toho okna, které bylo od pradáвна.¹²⁶

Problematika oken byla ve středověkém městském právu vůbec velmi striktně regulována, o čemž svědčí i skutečnost, že někdy také rozměry okna byly přesně dány a nesměly být překročeny.¹²⁷

Jihlavští konšelé vydávali výroky také v otázce svodu dešťové vody. Stále platila obecná zásada, že dešťová voda byla zachycována okapy a jimi odváděna na pozemek majitele domu. Pokud voda stekla na sousední pozemek, musela být odvedena zpět, s výjimkou toho, že by takto stékala na sousedův pozemek od pradáвна (zde opět právo ustupovalo starobylosti). Stejně jako v dnešních sousedských poměrech, i v dobách středověku si lidé tu a tam dělali naschvály a sváděl-li tehdy soused vodu záměrně na sousední pozemek, byl povinen nahradit poškozenému sousedovi škodu.¹²⁸

Řešeny byly také studně, které mohl stavebník kopat kdekoliv na svém pozemku, leč opět nesměl poškodit souseda. Aby se předešlo dohadům o tom, jaká vzdálenost pro umístění studni od sousedova pozemku je bezpečná, bylo stanoveno, že studně má být umístěna nejméně 3 lokty od hraniční čáry, tj. od hranice oddělující dva sousední pozemky. Pokud na rozhraní dvou sousedních pozemků byla postavena společná studně, mohli ji užívat oba sousedé a na její opravy vynakládali společné síly a prostředky. Pokud jeden ze sousedů opravdu společné studny odmítal, mohl ji druhý soused ohradit a užívat ji sám.¹²⁹

Mezi sousedy byly nezhřídka vedeny spory o hraniční zeď; zde platila již uvedená zásada, že každý udržoval vlastní zeď po pravé straně při vstupu do stavení (opět zde byla připuštěna výjimka starobylosti, pokud by něco jiného platilo „již od pradáвна“).

Opět se zde objevuje pojem společné zdi či společné hradby coby hranice mezi sousedními staveními. Společnou hradbu či zeď měli spravovat a užívat oba sousedé. Pokud by ji jeden ze sousedů odmítl opravit, je oprávněn ji užívat pouze ten soused, který vynaložil sílu a náklady na její opravu. Na společné zdi měl být zřízen i žlab ke společnému užívání oběma sousedy. Účelem společné zdi bylo pouze ohrazení sousedních

¹²⁶ tamtéž

¹²⁷ tamtéž

¹²⁸ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹²⁹ tamtéž

pozemků, resp. vymezení hranice mezi sousedními staveními. Pokud chtěli sousedé společnou zeď či hradbu použít pro vložení trámů, museli tak učinit zvláštní dohodou.¹³⁰

3.3.20 KANÁL

Dále se objevuje zmínka o kanálu coby zařízení pro odvod nečistot, odpadků a splašek. Okap nebo otevřená strouha naproti tomu sloužily pouze k odvodu dešťové vody. Pokud se soused cítil obtěžován vyústěním strouhy, musel ji stavebník přeložit na jiné vhodnější místo tak, aby souseda neobtěžovala nebo musel rouru před vyústěním přerušit, aby se voda ztrácela do země.¹³¹

3.3.21 NÁLEZY ŠESTIPANSKÉHO ÚŘADU PRAŽSKÉHO V OTÁZCE ŽUMPY

V řízení před šestipanským úřadem se často projednávaly spory o záchodové žumpy, na něž úřad vydal četné nálezy. Nálezy stanovovaly pravidlo, že žumpa nesměla být blízko studně, ani blízko susedovy zdi či pod susedovými okny. Záchodová jáma musela být vyzděna a nesměla ležet výše než podlaha susedního sklepa. Šestipanský úřad se zabýval problematikou záchodové jámy i v pozdější době, příkladem uvedme případ z roku 1610, kdy byla podána stížnost na univerzitní kolej na Andělu v Praze, neboť kolemjdoucí zaznamenávali velký zápach způsobený nevyklizenými výkaly. Po této stížnosti bylo sice nařízeno odstranění závady způsobené zanechanými výkaly v záchodové jámě, ale ani samotnému řediteli koleje, mistru Kampanusovi, se do jejich vlastnoručního odstranění příliš nechtělo a nechal tedy jámu zapáchat dále.¹³²

3.3.22 ÚDRŽBA ŽUMPY

Měli-li sousedé společnou žumpu, byli povinni ji oba nerozdílnou měrou udržovat. Soused, jehož pozemek byl stavbou společné žumpy zatížen, platil na její udržování a čištění menší částku. Čištění žumpy patřilo k povinnostem, kterých se středověcí obyvatelé nejvíce střežili a nesnažili se být příliš ochotní, snad proto, aby od svého souseda neobdrželi služebnost žumpy. Ohledně žumpy se dokonce dochoval jeden úsměvný spor, který můžeme na odlehčení zmínit. Soused, který byl nálezem šestipanského soudu

¹³⁰ tamtéž

¹³¹ Srov. WINTER, Zikmund: *Kulturní obraz českých měst*. 1. vydání. Praha: Matice česká, 1892, s. 221.

¹³² POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

osvobozen, nečekal na vynesení nálezu a nechal ihned zaprotokolovat, že čištění žumpy učinil pouze ze své dobré vůle, aby pak ani on ani nikdo z jeho rodiny nebyl napomínán, že se o žumpu nestaral.¹³³

3.3.23 PROBLEMATIKA PROVOZU ŘEMESEL

Četné spory vznikaly též z provozování řemesel. Řemeslná výroba a s ní spojené nezbytné úkony mohly lehce přivodit požár. Z toho důvodu musel kovář nebo jiný obdobný řemeslník používající oheň při práci vyzdvihnout komín dostatečně nahoru a cihlami jej přikrýt, aby tak spíše předešel možnému vzniku požáru. Soused si však mohl stěžovat i na to, že bylo na sousedním pozemku použito materiálu, který byl ve srovnání s dříve použitým materiálem hořlavější, a tudíž představoval riziko vzniku požáru.¹³⁴

Sousedův klid měl být respektován a zachován i při provozu řemesla na sousedním pozemku a to tak, že hluk z dílny byl vyřešen zasklením dílenských oken nebo dostal kovář zákaz vyrábět v nové dílně kusy přesahující přesně stanovenou mez tvrdosti.

3.3.24 POŠKOZENÍ ZÁKLADŮ SOUSEDNÍHO POZEMKU

Šestipanský úřad se dále zabýval spory pramenící z poškozování základů sousedního stavení podmáčením, ucpáním susedova trativodu či skládáním ledu ve sklepě, kdy voda z ledových kostek roztála, podmáčela susedův pozemek a tím jej poškodila. Pro prevenci poškozování základů sousedního domu bylo dále nařízeno stržení novostavby, pokud by tato novostavba měla působit újmu základům sousednímu stavení, též platil zákaz vybírat sklep pod sousedním stavením, neboť to představovalo značný zásah do sousedních stavebních základů a bylo způsobilé je vážně narušit.¹³⁵ Koldín se k této otázce vyjádřil obsáhlým zákonným ustanovením, což naznačuje jeho důležitost jak ve vztahu interpersonálním v rámci sousedského práva, tak i ve vztahu k ochraně práva vlastnického jakožto práva náležícího každému jednotlivci. Pokud kdokoliv (zde si povšimněme zdůraznění zásady *erga omnes* ve vztahu k ochraně vlastnického práva) na svém pozemku realizoval jakákoliv stavení, ať už ve svém domě nebo pod zemí, a toto by bylo ke škodě suseda ve smyslu zboření nebo sesun části susedova domu, přičemž

¹³³ tamtéž

¹³⁴ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

¹³⁵ tamtéž

soused o realizaci stavebníkova stavebního záměru nic nevěděl, včas se před ním nezaopatřil ani z důvodu nevědomosti o realizaci stavby stavebníkem nemohl učinit žádná opatření na svou ochranu, avšak po zjištění vzniklé škody se hájil u šestipanského úřadu, pak je škodící stavebník povinen nahradit poškozenému sousedovi vzniklou škodu bez ohledu na to, že již bylo promlčeno právo poškozeného. Jiná ovšem byla, když soused o stavebníkově aktivitě i o možném vzniku škody věděl a nic proti tomu nenamítal, ani nečinil tak, aby své vlastnické právo uchránil či dokonce ke stavebníkovu jednání z pozice souseda přivolil; v takovém případě byla sousedova trpělivost považována téměř za dovolení ke stavebníkovu počínání.¹³⁶ Dnešní platná právní úprava ve smyslu ustanovení NOZ se k otázce narušení sousedního pozemku vyjadřuje v §1018 NOZ takto: „ *Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.* “

3.3.25 PRŮCHOD SOUSEDNÍM POZEMKEM

Jistě praktickou otázkou, která byla řešena, byl průchod domem či přes cizí pozemek. To muselo být povoleno buď smlouvou mezi sousedy nebo z „přátelství“. Pokud průchod nebyl zajištěn smlouvou či neplatil „odpradávná“ (připuštná výjimka starobylosti), mohl být vlastníkem stavení kdykoliv odvolán a soused již nemohl domem či pozemkem procházet.¹³⁷

¹³⁶ Srov. ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 254.

¹³⁷ POŠVÁŘ, Jaroslav: *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*, Právněhistorické studie II. Praha: Nakladatelství československé akademie věd: 1956, s. 175 - 196.

4 OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV V POJETÍ PLATNÉHO PRÁVA

Již v předchozích odstavcích jsme se věnovali ochraně sousedských práv v době středověku. U každého z institutů jsme nastínili způsob, jakým se spory vycházející z jednotlivých institutů sousedských práv řešily. Rád bych nyní popsal platnou právní úpravu a způsoby, jakými se v současnosti můžeme domáhat ochrany našeho vlastnického práva.

Ochranu sousedských práv můžeme pojmut ze dvou hledisek. V širším slova smyslu tím míníme vše, co přispívá a napomáhá k nerušenému průběhu sousedských vztahů dle zákona a v zákonných mezích. Jinak řečeno, v širším slova smyslu se ochranou sousedských práv myslí garance dobrých vztahů mezi sousedy. V užším slova smyslu ochrana sousedských práv znamená výčet právních prostředků včetně jejich použití, jsou-li sousedská práva ohrožená konkrétní právní událostí. Právní prostředky slouží na ochranu sousedských práv v tom smyslu, že mají odstranit stav ohrožení či porušení práva, popř. napravit vzniklý protiprávní stav.¹³⁸

Právních prostředků k ochraně sousedských práv zná právní řád několik. Na nejnižším stupni a ty, které by měly být užity přednostně jakožto nejmírnější cesta řešení sporů, jsou mimosoudní právní prostředky. Má to jistě své zdůvodnění především z hlediska nepřetěžování soudů kvantem stížností a snaha o nalezení řešení i bez zásahu soudních orgánů. Neméně důležité je i brát v potaz, že mimosoudní řešení sporů zanechá menší stopy ve vzájemném vztahu mezi sousedy, než kdyby jejich často bagatelní spory byly řešeny soudní cestou.

Mimosoudními prostředky zde rozumíme smírná jednání mezi sousedy, prostřednictvím nichž by strany sporu měli dojít ke vzájemné dohodě či v uznání oprávněnosti nároku druhé strany sporu. S tímto se pojí i ochranný prostředek svépomoci, který NOZ dovoluje na základě zákonného ustanovení.¹³⁹

Pokud se strany sporu nejsou s to dohodnout, nebo je vzniklá újma natolik závažného charakteru, že je třeba zásahu orgánu veřejné moci, nastupuje zde buď aktivní činnost správních orgánů, nebo za druhé- a to především- pravomoc orgánů soudních.

¹³⁸ ZDOBINSKÝ, S., HŘEBEJK, J. Sousedské právo. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992, s. 38.

¹³⁹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 158 - 160

„Správní orgán se přitom v řízení týkajícího se sporu ze sousedských právních vztahů vůbec nezabývá otázkou, zda zásah do pokojného stavu byl po právu nebo v rozporu s ním. Zjišťuje pouze, zda byly splněny dvě podmínky požadované občanským zákoníkem pro rozhodnutí, a to zřejmé porušení pokojného (posledního) stavu a existence pokojného stavu (poslední pokojný stav před zásahem). Případné právo dotčeného souseda uplatnit případnou soudní žalobu, tím dotčeno není. Návrh na zahájení řízení může být podán buď jen u obecního úřadu nebo jen u soudu, nebo zároveň u obecního úřadu a u soudu, anebo nejdříve u obecního úřadu a poté, a to i v průběhu řízení správního, u soudu, anebo konečně nejprve u soudu a poté u obecního úřadu. Obě řízení mohou tedy pokračovat paralelně vedle sebe a nezávisle na sobě. Dle praktických zkušeností však tato ochrana není příliš účinná, neboť zaměstnanci státní správy s vyřizováním takovýchto podnětů nemají mnoho zkušeností, řízení je mnohdy zdlouhavé a vlastní rozhodnutí správního orgánu neefektivně vykonatelné. Pokud jde o charakteristiku rozhodnutí správního orgánu, nejedná se o meritorní, definitivní rozhodnutí. Má pouze předběžný charakter a každý z účastníků řízení se může současně nebo i následně domáhat ochrany u příslušného soudu. Jedině soud je totiž oprávněn prohlásit meritorně právní stav, případně jej změnit, a to aniž by byl vázán předchozím rozhodnutím správního orgánu.“¹⁴⁰

V krajních případech porušení sousedských práv se může jednat i o trestné činy, například dle § 207 zákona č.40/2009 Sb., trestního zákoníku (dále jen „TrZ“) neoprávněné užívání cizí věci a dle § 228 TrZ poškození cizí věci.¹⁴¹

Souhrnně vzato, za jakékoliv situace bychom měli mít na zřeteli, že pokud nám již bylo zasaženo do vlastnického práva, neměli bychom jednat ukvapeně, a to ani ve strachu o svůj majetek ani v afektu vůči dotčené osobě. Primárně je vhodné, aby poškozená osoba vyhledala právní pomoc s žádostí o radu, jak v daném případě postupovat a na základě odborné konzultace zvolila vhodný postup.

NOZ věnuje ochraně sousedských práv ustanovení § 1013 a násl. Ochrana sousedských práv se opírá o všeobecnou právní zásadu, že vlastník může se svým vlastnictvím volně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.¹⁴² Toto ustanovení poskytuje ochranu vlastníkov, který se může domáhat ochrany svého práva u soudních orgánů.

¹⁴⁰ [online]. 25.8.2014 [cit. 2014-08-25]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sousedska-prava-22035.html>

¹⁴¹ HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva. 1. vydání. Praha: Linde, 1995, s. 161.

¹⁴² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

Přestože je vlastnictví považováno za neomezené právní panství nad věcí, je i vlastníková svoboda omezena svobodou jiného vlastníka. Aplikováno na sousedské vztahy: stejně jako já mám vlastnické právo, tak i můj soused disponuje svým vlastnickým právem a je v zájmu našich trvale dobrých sousedských vztahů, abychom si do svých práv vzájemně nezasahovali a neškodili si.

Přednostně je nutno říci, že ustanovení § 1013 a násl. NOZ jsou použitelná nejen na vztah přímých sousedů, ale i na případy obtěžování imisemi vlastníka pozemku ze strany vlastníka druhého pozemku.

Jak již bylo řečeno v jednom z předchozích odstavců, česká platná právní úprava rozlišuje imise přímé a imise nepřímé. Imisemi přímými rozumíme např. situaci, kdy náš soused svádí vodu na náš pozemek a tím jej poškozují či nás minimálně obtěžují, tedy dochází k porušení našeho vlastnického práva. Napevno platí absolutní zákaz přímých imisí. Druhým typem jsou imise nepřímé, které jsou zakázány jen, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují možnost obvykle užívat pozemek. Nepřímou imisí se rozumí jakákoliv činnost nebo nečinnost, která zapříčiní vnikání kouře, prachu nebo hluku na cizí pozemek, avšak ji původce přímo nezamýšlel a neměl v přímém úmyslu naše vlastnické právo narušit.¹⁴³ Nepřímou imisí můžeme ilustrovat na příkladné situaci, kdy náš soused pořádně neuváže psa k boudě na svém pozemku, pes se utrhne a vnikne na náš pozemek, kde rozryje záhony a rozkouše sazenice. Soused zde sice nezamýšlel poštvat psa na náš pozemek, aby nám poničil zahradu, ale nedbale psa uvázal, nedomýšlející následky tohoto nedbalého jednání.

Vlastník, který je rušen ve svém vlastnickém právu, je oprávněn domáhat se u soudu zákazu činnosti, která jej obtěžuje. V pojetí sousedského práva my můžeme např. žalovat souseda, že z nedbalosti nechává jeho zvířata, aby vnikla na náš pozemek a znehodnotila jej. Dalším případem může být častý hluk linoucí se ze sousedova pozemku na náš, a to zejména v době nočního klidu, kdy nás nadměrný hluk obtěžuje.

Co se samotných žalob týče, je dobré a vhodné je podávat až v případě, že selžou všechny mimosoudní ochranné prostředky, jak již bylo řečeno. Ochrany vlastnického práva se vlastník, který je ve svém právu rušen, domáhá u soudu pomocí vlastnických žalob. Rozlišujeme buď žalobu na vydání věci neboli reivindikační vyjádřenou v ustanovení

¹⁴³ [online]. 25.8.2014 [cit. 2014-08-25]. Dostupné z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?articleid=33804&zoneid=9>

§ 1040 NOZ a žalobu zápůrčí neboli negatorní upravenou ustanovením § 1042 NOZ.¹⁴⁴ Zákoník ještě v ustanovení § 1043 předpokládá žalobu z domnělého vlastnictví neboli žalobu publiciánskou.¹⁴⁵ „Žalobou na vydání věci se může její vlastník domáhat vydání neprávem zadržované věci. Věc musí být v žalobě dostatečně individualizovaná, aby bylo z rozsudku patrné, o jakou věc konkrétně se jedná, jinak řečeno: musí být tedy rozeznatelná od jiných věcí téhož druhu, tj. nelze žádat o vydání druhově určených věcí. Žalovat na vydání věci nemůže ten, kdo vlastnické právo k věci nabyt tím, že věc svým jménem nabyvateli zcizil. Zákonodárce tak chtěl zabránit tomu, aby zcizitel těžil z vlastního protiprávního jednání. NOZ nově upravuje zápůrčí žalobu, kterou se vlastník věci brání proti jinému rušení vlastnického práva, než je zadržování či odnětí věci. Jde zejména o žalobní návrhy, aby se žalovaný zdržel dalšího rušení vlastnického práva a odstranil následky svého jednání uvedením do předešlého stavu. Zákonodárnou novinkou je také úprava ochrany domnělého vlastnického práva. Kdo drží věc poctivě a oprávněně, může se žalobou z domnělého vlastnictví domáhat vůči všem, kdo mají slabší právo, ochrany své držby stejným způsobem jako vlastník věci. Bezúplatné nabytí vlastnického práva se považuje oproti nabytí držby za úplatu za slabší právní důvod.“¹⁴⁶

Hlavní rozhodující pravomoc v ochraně před imisemi zajišťuje soud. Soudní ochrana na návrh oprávněného spočívá v tom, že soud uzná žalovaného povinným, zdržet se ve výroku rozsudku přesně specifikovaného jednání. Žalobní petit je třeba formulovat tak, aby byl výrok rozsudku, v němž bude petit obsažen, vykonatelný. Výše uvedené žaloby se nazývají tzv. žalobami zdržovacími, neboť jejich petit, resp. výrok rozsudku nemůže žalovanému ukládat konkrétní opatření. Je věcí žalovaného, zvolit vhodný nástroj, jímž dostojí výrokové části rozsudku. Pro názornost si uvedeme následující fiktivní příklad petitu takové zdržovací žaloby: „Žalovaný je povinen zdržet se vypouštění tekutých odpadů z pozemku parc.č 20, katastrální území Černošice, zapsaném na LV č. 1122 vedeném pro katastrální území Černošice, obec Černošice, katastrálním úřadem Praha - západ, na pozemek žalobce parc.č. 21, katastrální území Černošice, zapsán na LV č. 1659 vedeném pro katastrální území Černošice, obec Černošice, katastrálním úřadem Praha – západ. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení, a to do 3. dnů od právní moci

¹⁴⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

¹⁴⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

¹⁴⁶ [online]. 22.8.2014 [cit. 2014-08-22]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sousedska-prava-22035.html>

rozsudku. “ Je však nutno poznamenat, že z výše uvedené zásady „zdržovacího charakteru“ žalobního petitu připouští praxe výjimku v případech ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Zde by tak byla možnost, uložit sousedovi povinnost, aby něco konal.¹⁴⁷

Jiná věc je ovšem, jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo obdobného zařízení úředně schváleného, zde má souseď cítící se poškozen právo pouze na peněžní náhradu vzniklé újmy. Pokud provoz nepřekračuje rozsah činnosti, na níž mu bylo vydáno úřední povolení, pak po tomto závodu produkujícím imise může dotčený souseď žádat finanční kompenzaci, což je jistě z hlediska dnešní vytíženosti orgánů veřejné moci mnohem hospodárnější a pro obě strany ve výsledku i výhodnější a konečně, bylo by nepřiměřené, kdyby měl kvůli jednomu nespokojenému sousedovi závod ukončit svůj provoz. Pokud by však závod svým provozem překračoval meze činnosti, na něž má udělené úřední povolení, pak by nastoupila veřejnoprávní sankce.¹⁴⁸

Důležitou problematikou v sousedských právních vztazích je otázka nezbytné cesty, kterou řeší ustanovení § 1029-1036 NOZ. § 1029 NOZ říká, že pokud je vlastník nemovitosti v jejím užívání a hospodaření s ní omezen z důvodu, že nemovitost není spojena s veřejnou cestou, může tento vlastník po sousedovi žádat povolení nezbytné cesty přes jeho pozemek. Právo nezbytné cesty přes sousední pozemek nařizuje soud, přičemž vymezí rozsah nezbytné cesty. Je zde tedy snaha o oboustranný kompromis, tedy aby vlastník nemovitosti nebyl v užívání svého majetku nijak krácen, ale aby tato benevolence nebyla na úkor vlastníkovi sousedního pozemku, který by se mohl důvodně cítit omezen ve svém vlastnickém právu. Dále NOZ stanoví, že vlastníkovi pozemku, na němž je soudně zřízeno právo nezbytné cesty, náleží za poskytnutí nezbytné cesty úplata a případně také odčinění újmy s tímto související.¹⁴⁹

Zde si dovolím citovat zákon, resp. ustanovení § 1030 a násl. NOZ, které podrobněji upravují otázku náhrady za poskytnutí nezbytné cesty přes sousedův pozemek. Jelikož jsme v oblasti sousedského práva a pro tento typ právního vztahu je důležitou zásadou pokojné vzájemné soužití sousedů, mám za to, že je vhodné brát vždy na zřetel obě strany právního vztahu- v tomto případě to znamená nevěnovat se pouze straně, jíž je

¹⁴⁷ [online]. 25.8.2014 [cit. 2014-08-25]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/sousedska-prava-22035.html>

¹⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

¹⁴⁹ tamtéž

poskytnuto právo nezbytné cesty, ale též vlastníkovi pozemku, který umožní svému sousedu cesty na jeho pozemku užívat. § 1030, odstave prvý až třetí NOZ tedy, jak již bylo řečeno, přesněji vymezuje odčinění újmy ve prospěch vlastníka pozemku, u něhož bylo soudně nařízeno právo nezbytné cesty: *„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. 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. 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 nemovité věci zřízeno jiné právo, náleží náhrada za utrpěnou újmu proti vlastníkovi dotčeného pozemku; k tomu musí být přihlédnuto při stanovení úplaty podle odstavce 1“* a § 1031 NOZ k tomu dodává: *„Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.“*¹⁵⁰

Pochopitelně existují i případy, kdy soud nezbytnou cestu na žádost souseda nepovolí, a to v následujících případech, jak stanoví § 1032 v odstavci prvním a druhém NOZ:

- „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.*
- Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.“*¹⁵¹

Dále může v praxi nastat i taková situace, kdy vlastníka nemovitosti, jež mu nepřístupnost veřejné cesty k jeho nemovitosti znemožňuje nemovitost užívat a hospodařit s ní, obklopuje více sousedních pozemku. Platná právní úprava obsahuje zákonná ustanovení i pro toto v § 1033, odstavci prvním a druhém NOZ: *„Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele*

¹⁵⁰Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

¹⁵¹ tamtéž

*k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2. Ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.*¹⁵²

Poté, co pomine příčina, kvůli níž bylo právo nezbytné cesty soudem zřízeno, soud svým rozhodnutím právo nezbytné cesty opět zruší. O zrušení pojednává ustanovení § 1034 NOZ: *„Při pominutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.“* Následující ustanovení řeší vypořádání vzájemných závazků po soudním zrušení práva nezbytné cesty v § 1035 NOZ: *„Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá.“*

¹⁵² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo poskytnout čtenáři základní pohled na středověké stavební a sousedské právo ve starém městském právu. Pro lepší představu jsem do druhé poloviny své práce zařadil i srovnání jednotlivých institutů stavebního a sousedského práva ve starém městském právu se současnou úpravou v novém občanském zákoníku.

V první kapitole jsem nastínil historický vývoj městského práva v českých zemích. Tato kapitola je velmi důležitá pro následující kapitoly, jelikož znalost dějinné posloupnosti městských právních knih je potřeba k pochopení historického vývoje stavebního a sousedského práva. Kapitola zahrnuje období od 12. – 13. století, kdy na našem území vznikala první města. Právně-konstruktivní charakter u těchto měst mělo udělení městského privilegia, povýšením na město nebo udělení zakládací listiny. Rozvoj řemesel a obchodu vedl k nutnosti kodifikovat tyto stále složitější právní vztahy. Dřívější obyčejové právo tak nahradily jednotlivé právní knihy, kde výsadní roli hrála brněnská právní kniha. Unifikace městského práva zakončují Práva městská Království českého, které sepsal Pavel Kristián Klatovský z Koldína. Touto kodifikací byla ukončena několik století dlouhá etapa používání sasko-magdeburského práva a sjednotila rozdrobenou úpravu městského práva u nás.

Jelikož se přikláním k názoru, že sousedské právo je ve středověku součástí práva stavebního, rozhodl jsem následující dvě kapitoly věnující se těmto dvěma oblastem středověkého práva zpracovat odlišněji než samotný název kapitol odpovídá. Ve druhé kapitole popisují historický vývoj stavebního a tím pádem i sousedského práva ve starém městském právu. Podrobně se zde věnuji postupnému vývoji této oblasti práva a zmiňuji nejdůležitější právní dokumenty, které vytvářejí nebo později upravují instituty stavebního a sousedského práva. Nejobsáhleji se v této kapitole věnuji stavebním předpisům v Koldínově městském zákoníku, kde uvádím i odkazy na jednotlivé části tohoto právního díla.

Jak sem již nastínil v předchozím odstavci, nezbytné bylo zařadit do jedné z kapitol problematiku sousedských práv, která je s výše uvedeným úzce spjata. Sousedská práva navíc nejsou pouze středověkou právní otázkou, nýbrž stále aktuálním tématem, což dokládají i četná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku

věnovaná právě sousedským právům. Kapitulu, v níž pojednávám o sousedských právech, jsem uvedl historickým exkurzem, v němž se obracím právě k době středověku, na něj jsem pak navázal různými názory znalců práva a konečně zmiňuji i názory současných právních odborníků. Též jsem se obšírněji pozastavil u samotného pojmu „sousedská práva“ a uvedl jej na pravou míru. Sousedská práva ovšem zahrnují mnoho institutů, jako byl ve středověku např. svod dešťové vody, což bylo velmi zajímavé srovnávat se současnou platnou právní úpravou, která v souvislosti se svodem používá pouze pojem „voda“. Středověké instituty sousedského práva jsem následně podrobil srovnání s platnou právní úpravou.

Sousedská práva jsou svojí povahou právy vlastnickými, a tedy absolutními, musel a dodnes musí zákon pamatovat logicky na jejich ochranu. O ochraně vlastnického práva a ochranných prostředcích v rámci sousedských vztahů pojednávám v další a zároveň poslední kapitole mé diplomové práce. V této kapitole popisuji ochranné prostředky jak je zná dnešní právo, z čehož zjišťuji, že jak doba středověká, tak současnost znají ochranu vlastnického práva svépomocí i zásahem orgánu veřejné moci, přičemž úlohu dnešních orgánů veřejné moci ve středověku zastával šestipanský úřad pražský.

Zhodnotím-li zpracovávání tématu mé diplomové práce, v kvalitních a obsáhlých informačních zdrojích jsem si vyhledal dostatečné podklady pro její sepsání, a tudíž to byla pouze otázka časové náročnosti, nikoliv obsahové, neboť o zvolené téma jsem se již dříve aktivně zajímal. Pevně proto doufám, že četba mé diplomové práce bude obohacením a doplněním detailních znalostí problematiky stavebního a sousedského práva v historickém kontextu nejen pro mě, ale pro každého čtenáře, který do ní nahlédne.

RESUMÉ

The aim of my thesis was to give reader a basic insight into medieval construction and neighbor law. In the first chapter I have outlined the historical development of municipal law in Czech lands. This chapter includes the period of 12th and 13th century, when the first cities were being established.

I am inclined to the opinion that in the Middle Ages the neighbor law was part of the construction law and therefore I have composed the next two chapters in coherence with this opinion. I have outlined its historical development, however, since neighbor law is not only a question of the Middle Ages, but also a current topic, I have also added various opinions of contemporary legal experts. Finally, I have compared the medieval neighbor law institutions with those of the present day.

The last chapter of my thesis is dedicated to describing protection of property rights and to its means of protection. Here I likewise compare the medieval and the contemporary legislation.

If I evaluate the process of writing my thesis, it was only a question of time consuming, since I was able to work with high quality sources of information and I have also studied this subject already. I therefore trust my thesis will increase the knowledge of the topic not only for me, but for every other reader as well.

LITERATURA

ADAMOVIČ, Karolína, *Stavební předpisy v Koldínově městském zákoníku*, in: SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právníkou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.

ADAMOVIČ, Karolína. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2001. xi, 136 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7.

BLACK, Henry Campbell. *Blackův právnický slovník: (nástin)*. Vyd. 1. Praha: Victoria Publishing, 1993, xii, 217 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-856-0523-6.

BIČOVSKÝ, J. *Nová sousedská práva*. Správní právo, 1983, číslo 7,

ČÁDA, František. *Immisse: studie k dějinám soukromého práva*. In: Vědecká ročenka právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, [Brno: s.n.], 1932.

EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2007. 255 s., [8] s. barev. obr. příl. Stavební právo, sv. 5/2006. ISBN 978-80-86905-21-1.

FLODR, Miroslav. *Právní kniha města Brna z poloviny 14. století: I. Úvod a edice*. 1. vydání. Brno : Nakladatelství Blok, 1990.

HANEL, Jaromír Jan. *O vlivu práva německého v Čechách a na Moravě: (nástin)*. Vyd. 2., ve Votobii 1. Praha: Nákladem Jednoty právnické, 1874, 167 s., 68 s. příl. ISBN 80-719-8343-8.

HENDRYCH, Dušan. *Právnický slovník: (nástin)*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 1874, xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.

HOFFMANN, František: *O překladech a rozšíření Koldínových Práv městských*. in *Městské právo v 16.-18. století v Evropě*. Sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právníkou fakultou UK ve dnech 25.-27. září v Praze. Praha : Univerzita Karlova, 1982.

HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. 712 s. Česká historie; sv. 20. ISBN 978-80-7106-543-2.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; RUNDOVÁ, Alena: *Mezníky českých právních dějin*. 3. rozšířené vydání Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,

JIREČEK, Josef.: *Práva městská království Českého a markrabství Moravského spolu s krátkou jich summou od M. Pavla Krystyana z Koldína*, 5. vydání, Praha: Všehrad, 1876,

MALÝ, Karel, ed. a ŠOUŠA, Jiří, ed. *Městské právo ve střední Evropě: sborník příspěvků z mezinárodní právnické konference "Práva městská Království českého" z 19.-21. září 2011, Praha*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2013. 398 s. ISBN 978-80-246-2113-5.

MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.

NEŠPOR, Václav. *Dějiny města Olomouce*. Vyd. 2., ve Votobii 1. V Olomouci: Votobia, 347 s., 92 s. obr. příloh. ISBN 80-719-8343-8.

POŠVÁŘ, Jaroslav. *K dějinám městského stavebního práva v Čechách a na Moravě do počátku 19. století*. Praha: [S.n.], 1956, s. 175-196. In. *Právněhistorické studie 2*, nakladatelství československé akademie věd, Praha 1956

PRASEK, Vincenc., *Organizace práv magdeburských na severní Moravě a v rak. Slezsku*, Olomouc 1900

PRASEK, Vincenc., *Tovačovská kniha ortelů olomouckých*, Olomouc 1896,

ROUČEK, František. a kol. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935,

SCHELLE, Karel a MALÝ, Karel, ed. *Městské právo v 16.-18. století v Evropě: sborník příspěvků z mezin. konference uspoř. právnickou fak. UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova, 1982. 383 s. Univerzita Karlova Praha.

SOUKUP, Ladislav, *Organizace veřejné správy a správní právo v Koldínově kodifikaci*, in:

MALÝ, Karel et al. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. Vyd. 1. V Praze: Karolinum, 2013. 783 s. ISBN 978-80-246-2117-3.

SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku: (nástin)*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 1874, xii, 217 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9780-4. 2005,

SPÁČIL, Vladimír a SPÁČILOVÁ, Libuše. *Míšeňská právní kniha: historický kontext, jazykový rozbor, edice = Das Meißner Rechtsbuch: historische Kontext, linguistische Analyse, Edition*. 1. vyd. Olomouc: Nakladatelství Olomouc, 2010. 835 s. ISBN 978-80-7182-280-6.

ŠOUŠA, Jiří, VOJTÍŠKOVÁ, Jana, WOITSCHOVÁ Klára: *Práva městská Království českého 1579: Edice*. Praha: Karolinum, 2013, s. 250. ISBN 978-80-246-2117-3.

ŠTĚPÁN, Jaromír.: *Ke krystalizačnímu procesu městského práva českého*. In: Malý, K.: *Městské právo v 16.-18. století v Evropě*. Sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právníkou fakultou UK ve dnech 25.-27. září 1979 v Praze. Praha: Univerzita Karlova, 1982,

ŠTĚPÁN, Jaromír: *Studie o kompilační povaze Koldínových Práv městských*. *Práce ze semináře českých právních dějin na právnické fakultě Karlovy univerzity v Praze*, č. 26. vyd. neuved., Praha 1940.

ŠTRAHA, Ivan: *Okruh brněnského městského práva*. In: *Brno mezi městy střední Evropy: Sborník projevů, studií, úvah a sdělení z vědeckého symposia konaného 29.-30. listopadu 1979*. 1983.

ŠTARHA, Ivan: *Okruh brněnského městského práva v době předbělohorské*. In: *Brno v minulosti a dnes 8.: Sborník příspěvků k dějinám a výstavbě Brna*. 1966.

VANĚČEK, Václav: *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. 3. dopl. a přepracované vydání Praha : Nakladatelství Orbis, 1976.

VANĚČEK, Václav, ed. *Miscellanea historico-iuridica: sborník prací o dějinách práva napsaných k oslavě šedesátin JUDra Jana Kaprasa, řádného profesora Karlovy university, jeho přáteli a žáky*. Praha: V. Vaněček, 1940. 334 s. *Práce ze semináře českých právních dějin na právnické fakultě Karlovy university; zvl. sv. (č. 25)*.

WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva: (nástin)*. 1. vyd. Praha: Panorama, 1874, 311 s. ISBN 80-703-8004-7.

WURSTOVÁ, Jana. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 1995,

ZDOBINSKÝ, Stanislav., HŘEBEJK, Jiří. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: NUGA, 1992,

PRÁVNÍ PRAMENY

Práva městská Království českého

Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (ABGB)

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

INTERNETOVÉ ZDROJE

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 20. 8. 2014].

[http://www.academia.edu/1494478/Ke kodifikaci mestskeho prava v Cechach](http://www.academia.edu/1494478/Ke_kodifikaci_mestskeho_prava_v_Cechach)

[online]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-3/oddil-1/skupina-1/paragraf-1013?detail-comments-item-628-expanded=1&detail-comments-item-628-item-2909-comments-item-628-expanded=1&do=detail-comments-item-628-export>

[online]. Dostupné z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/sousedska-prava-22035.html>

[online]. Dostupné

z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?articleid=33804&zoneid=9>