

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Vývoj sousedských vztahů a imisí od
římského práva po budoucnost**

Petra Lorencová

Plzeň

2019

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra právních dějin

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Vývoj susedských vztahů a imisí od
římského práva po budoucnost**

Studijní program: Právo a právní věda

Obor: Právo

Vedoucí práce: JUDr. Petr Dostálík, Ph.D.

Pracoviště: Katedra právních dějin

Vypracovala: Petra Lorencová

Plzeň

2019

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vývoj sousedských vztahů a imisí od římského práva po budoucnost“ vypracovala samostatně a veškeré citace a prameny jsem řádně vyznačila v textu. Kompletní literaturu a podkladové materiály užívané v této práci uvádím v příloženém seznamu literatury.

V Plzni, dne 15. 3. 2019

Petra Lorencová

Poděkování

Za odbornou pomoc při zpracování předkládané práce a doporučení vhodné literatury bych chtěla poděkovat v první řadě panu JUDr. Petru Dostálíkovi, Ph.D., dále bych chtěla poděkovat za jazykovou korekturu mému příteli a rodině a přátelům pak za podporu a trpělivost, kterou mi během studia projevovali.

Anotace

Tato diplomová práce pojednává tom, jakým způsobem se vyvíjely sousedské vztahy a samotná sousedská práva, která se často v úpravách vyskytují ve spojitosti s imisemi. Zejména je v práci shrnuto, v jaké podobě sousedská práva konkrétní úpravy obsahovaly a co je v daném období ovlivňovalo, respektive co zapříčinilo změny v nich obsažené. Diplomová práce užívá metodu komparace daných ustanovení, ze kterých se snaží zjistit, zda můžeme shledat nějaká pojitka s naší aktuální úpravou. V závěru práce je nastíněn také možný vývoj sousedských práv do budoucna.

Klíčová slova

sousedská práva, imise, sousedské vztahy, občanský zákoník, generální klauzule, ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, vlastnická žaloba, svépomoc, správní orgán, soudní ochrana, omezení vlastnictví, historie sousedských vztahů, vývoj sousedského práva, soused

Annotation

This diploma thesis deals with the way how neighborly relations and neighborhoods of law have evolved, which often occur in connection with immissions. The thesis summarizes the form in which the neighboring rights contained specific modifications and what influenced them in the given period, or what caused the changes contained therein. The thesis uses the method of comparison of the given provisions, from which tries to find out if we could find any links with our current modification. The conclusion also outlines the possible development of neighborhood rights in the future.

Keywords

neighborly rights, immission, neighborly relations, civil code, general clause, endangering of neighbour's building or estate, property action, self-help, administrative authority, judicial protection, property restrictions, development of neighborhood law, history of neighborhood relations, neighbour

Obsah

1	Úvod	1
2	Vymezení pojmů sousedská práva, sousedské vztahy a imise..	3
2.1	Sousedská práva a sousedské vztahy jako pojem	3
2.2	Pojem Imise	5
2.3	Problematika sousedských vztahů a práv	7
2.3.1	Dobrá víra a dobré mravy.....	8
2.3.2	Právní skutečnosti jako předpoklady vzniků právních vztahů	11
2.3.3	Vlastnické právo a jeho předmět z hlediska sousedských vztahů ...	11
3	Historický vývoj sousedských práv a imisí	16
3.1	Římské právo a společnost	16
3.1.1	Význam vlastnictví tehdy a dnes.....	17
3.1.2	Sousedské spory v římském právu zakotvené v komparaci s aktuální právní úpravou	19
3.2	Sousedská práva ve středověku	27
3.3	Sousedská práva za Všeobecného občanského zákoníku.....	28
3.4	Střední občanský zákoník	32
3.5	Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.....	33
4	Současná právní úprava sousedských práv a imisí	35
4.1	Generální klauzule	37
4.1.1	Závažné rušení práv sousedů.....	38
4.1.2	Míra přiměřená poměrům.....	40
5	Imise a další druhy zásahů do sousedských práv	43
5.1	Přímé a nepřímé imise	46
5.2	Problematika imisí spojených s výsadbou a růstem stromů a jiných rostlin	47
5.3	Imise stíněním, obtěžování světlem.....	51
5.4	Obtěžování hlukem.....	52
5.5	Imise dešťovou vodou	54
5.6	Imise vnikáním zvířat a zápachem	54
5.7	Další imise a zásahy do sousedských práv	55

6	Prostředky právní ochrany proti zásahům do sousedských práv.....	57
7	Úvahy de lege ferenda	61
7.1	Sousedská práva v moderním světě budoucnosti	61
8	Závěr	65
	Cizojazyčné resumé.....	1
	Seznam použité literatury a pramenů.....	4

1 Úvod

Ve své diplomové práci bych se chtěla zabývat problematikou sousedských vztahů a imisí, především pak objasnit vývoj právní úpravy problematiky samotné a zmínit faktory, které ovlivňují změny v právní úpravě. Tato problematika každého z nás provází ve svém životě, ať už to pocítujeme více, či méně.

Pro sousedské vztahy výstižně platí, že svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého. Už od počátku cítíme, že určení přesných hranic svobody každého z nás, je nadmíru obtížná záležitost, která působí nespočet konfliktů po celém světě. Každý vnímá svoji svobodu jinak a nelze ji tak zákonem kogentně vymezit či omezit ve všech sférách spravedlivě. Už staří Římané okusili sousedské spory, a proto se snažili tuto problematiku upravit, aby významnějším neshodám předešli. Je však zajímavé sledovat, jak se mění nejen zákony, ale také sama společnost. V závislosti na vývoji se mění problémy, které společnost řeší, stejně tak způsoby, jakými se je snaží regulovat a jakými se domáhá svých práv. Ne vždy dojde k vyřešení sousedských sporů smírem, a tak se nám dochovávají zajímavé kauzy, z kterých můžeme čerpat dodnes.

Proto bych ráda nahlédla hlouběji do historie a vývoje právních úprav sousedských práv a imisí, které se řešily už pomocí římského práva, a pokusila se porozumět problémům, kterým obyvatelstvo v rámci vývoje práv čelilo. Chtěla bych tímto zkoumáním docílit zodpovězení otázek, proč je sousedské právo v takové podobě, co dnes je, jakým způsobem se do této podoby vytvarovalo, zda je sousedské právo vhodně upraveno a jaké má vyhlídky na změny do budoucna. Chtěla bych se také zabývat analýzou samotné problematiky v závislosti na současných potřebách společnosti, tedy zda sousedské právo i nyní prochází vývojem a dokáže reflektovat změny, které sousedí zaznamenávají a jaká by měla být prognóza právního vývoje do budoucna.

V první kapitole bych ráda nastínila platnou právní úpravu a objasnila samotné pojmy sousedské vztahy a sousedská práva, jak je právo zachycuje dnes a jak je vnímalo v minulosti. Tyto pojmy jsou odrazovým můstkem pro celou diplomovou práci, proto bych se jim ráda věnovala hlouběji.

Další kapitolou už bude samotný vývoj sousedských práv, který bych ráda rozčlenila na podkapitoly dle významných právních zlomů, které sousedské právo zaznamenalo. Zde se budu snažit porovnat vzniklé právní úpravy a najít pojitko

mezi změnami, kterými si právo prošlo. Vzhledem k tomu, že považuji římské právo za hlavní stavební kámen celé úpravy, jehož myšlenky můžeme cítit i v následujících zmiňovaných právních úpravách, chtěla bych se podrobněji pozastavit nad tím, jaké imise spatřoval svět již za dob římského práva.

Účinností nového občanského zákoníku se mění také právní úprava sousedských vztahů, a proto bych se v následující kapitole ráda věnovala i současné platné právní úpravě této problematiky a probrala změny, které s novou úpravou vešly v platnost.

Další obsáhlou kapitolou budou imise a její druhy. Známe několik různých druhů imisí, které bych zde podrobněji rozebrala z pohledu právního chápání, ale zároveň bych se chtěla na tyto problémy podívat také z praktického hlediska. Ráda bych zde zmínila i kauzy, které mi přišly z pohledu práva i lidské morálky zajímavé či poučné. Ačkoliv může totiž spor zpočátku vypadat jako problém, kterému nemusíme přikládat příliš velkou váhu, záhy se může lehce stát několikaletým přesgeneračním sporem, který může zatěžovat nejen soudy a státní orgány, ale také sousedské vztahy v širším okolí.

V následující kapitole bych chtěla rozvést analýzu vývoje sousedských práv, v závislosti na vývoji společnosti, především s výhledem do budoucna. Budu se snažit zodpovědět otázky na to, jak se společnost formuje v dnešním světě a jaké vlivy napovídají tomu, jak se bude formovat i nadále. Pokusím se o prognózu, jaká ustanovení bude třeba v právním systému zakotvit v budoucnu a jaké imise budou ztěžovat život sousedům další generace. Pomalu, ale jistě se dostáváme do virtuálního světa, což může přinést výrazné změny i v našem právním řádu.

Neodmyslitelnou součástí je ochrana práv každého občana, a proto bych se jí chtěla zabývat v závěrečné kapitole. Vzhledem k tomu, že samotná ochrana sousedských práv a řízení před soudem však není hlavním tématem mé práce, ráda bych jen zmínila aktuální úpravu a možnosti ochrany v dnešní době. I ochrana sousedských práv prošla jistým vývojem, proto nás v této části bude především zajímat, v jaké formě se nakonec ustálila.

Závěrem bych ráda shrnula, čeho jsem chtěla v mé diplomové práci dosáhnout a zda jsem se ke svému cíli alespoň přiblížila.

2 Vymezení pojmů sousedská práva, sousedské vztahy a imise

Pro každé právní odvětví je důležité, aby veškeré právní vztahy, které se v rámci tohoto odvětví vyskytují, měly svůj řád a byly příslušně regulovány. Nejinak je tomu v naší problematice, která je běžnou součástí lidského života a kde právní vztahy hrají velice významnou roli.

Obecně můžeme za **právní vztah** považovat jakýkoliv společenský vztah dvou nebo více subjektů práva, které mají vůči sobě vzájemná práva a povinnosti. Právní vztahy se mohou týkat každodenních záležitostí, stejně tak však záležitostí závažnějšího charakteru, které leckdy řeší soud nebo jiný státní orgán.

Pro vymezení pojmu bych ráda použila definici z právního slovníku: „Právní vztah je společenský vztah nejméně mezi dvěma právními subjekty upravený právními normami, v němž jeho účastníci jsou nositeli vzájemně spjatých subjektivních práv a právních povinností. P. vznikají, mění se a zanikají buď přímo ze zákona (*ex lege*), nebo častěji v důsledku právní skutečnosti předvídané v hypotéze právní normy.“¹

Z praktičtějšího hlediska můžeme dohledat v jiné literatuře další definici, která nám blíže může osvětlit, jaké dopady mají právní vztahy na náš život. „Význam právních vztahů spočívá v tom, že práva a povinnosti z nich vyplývající určitým způsobem regulují a vymezují naše chování a jeho možnosti. V nich ožívají jednotlivé právní normy, takže právní vztahy představují právo ve své živoucí podobě. Právní normy jako pravidla, podle kterých se právní vztahy formují, jsou ovšem určující, neboť stanoví, jak mají právní normy vznikat a jaký má být obsah. Stanoví i právní důsledky jejich porušení.“²

2.1 Sousedská práva a sousedské vztahy jako pojem

Jednou z mnoha skupin právních vztahů je právě různorodá a velice početná skupina sousedských vztahů. Sousedské vztahy jako takové neobsahují v našem právním řádu žádnou legální definici ani nějaké vědecky přesné vymezení. Je to

¹ HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1., s. 795

² HOLUB, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7., s. 26

z toho důvodu, že se jedná o spektrum vztahů, které jsou velice početnou skupinou různorodých povah, vymezit je jednoduchou definicí tak není možné. Obecně však smysl pojmů můžeme logicky dovodit jejich rozbořem.

Pod pojmem soused můžeme typicky hledat osobu, která je vlastníkem či uživatelem nějaké nemovitosti, ať už to pozemků, bytů, nebytových prostor či budov. Takováto osoba má svoji nemovitost v blízkosti nemovitosti jiné osoby. Vztahy mezi těmito osobami, které se týkají těchto nemovitostí či jejich užívání, můžeme považovat za sousedské vztahy.³ Abychom však naplnili podmínku definice právních vztahů dle odstavce výše, bude se jednat zejména o část těch vztahů, které jsou nějakým způsobem regulovány zákonem, skýtají nějaká doporučení či omezení dle zákona. Vznikají nám z nich tedy nějaká práva a nějaké povinnosti, které je třeba dodržovat a podle nich se chovat. Je žádoucí, aby se všechny právní vztahy, ke kterým dochází mezi sousedy, tvořily v rámci norem na jejich bázi, nikoli vedle nich či proti nim. To pak může být i jednou z příčin snížení počtu konfliktů a neshod mezi sousedy na minimum a případné rychlé hospodárné řízení před soudy.⁴

Sousedská práva nám tedy říkají, jak se máme chovat, co máme dodržovat, co naopak nesmíme dělat, čeho se máme zdržet, či co máme strpět. Pokud nám je do našich práv však přesto zasaženo, dávají nám také možnost bránit se proti těmto zásahům a naše garantovaná práva si chránit. Pojem sousedské vztahy ale neobsahuje pouze tyto vztahy. „*Mohou vznikat problémy technického rázu, týkající se budov a pozemků, osobní konflikty, jejichž řešení spočívá spíše v oblasti psychologie apod. To je však věcí odborníků z příslušných oblastí.*“ říká o možnosti vzniku dalších vztahů Jiří Spáčil, který se o danou problematiku hlouběji zajímá.⁵ V této práci se však budeme o sousedská práva a vztahy celkově zajímat spíše z právního hlediska a hlediska vývoje těchto problémů průřezem historie.

Ačkoliv pojmy sousedské vztahy a sousedská práva žádná z právních norem exaktně nedefinuje, jak již bylo řečeno, můžeme se na ně podívat hlouběji z jiných zdrojů, zejména pak dostupných slovníků cizích slov a slovníků různých slovních i neprávních spojení.

³ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 9

⁴ HOLUB, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7., s. 27

⁵ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 9

V první řadě můžeme zabrousit do Blackova právníckého slovníku, který nám osvětlí samotný pojem soused, který dle něj znamená, že sousem je ten, kdo žije v těsné blízkosti jiného člověka. Dále se zabývá také významem „sousedství“. *„Sousedství. Místo poblíž, sousedící nebo okolní oblast, bezprostřední blízkost. Není synonymem teritoria nebo oblasti, ale je to hromadné substantivum, které naznačuje blízkost, a týká se jednotek, které vytvářejí celek, jakož i oblasti, která tyto jednotky v sobě obsahuje. Oblast nebo lokalita, zvláště pokud jde o vztah k jejím obyvatelům nebo zájmům. V normálním a běžném použití „locality“ je co do významu synonymum „neighborhood“ a žádné z nich nemá význam velkých geografických oblastí se široce rozmanitými zájmy.“*⁶

Význam pojetí slova „soused“ můžeme také dovodit z ustanovení řešící spíše imise, §1013 Nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen NOZ)⁷. Ten říká, že sousem je vlastník kteréhokoliv jiného pozemku, do jehož práva bylo zasaženo tím, že na jeho pozemek vnikají imise v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Stejný význam nám potvrzuje také dřívější úprava občanského zákoníku, kterou dokládá Madarův právnícký slovník. Ten také navíc doplňuje již zmíněné imise o ohrožení susedovy stavby úpravami stavby vlastní bez dostatečných opatření, obtěžování hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady a stíněním. Zmiňuje také problematiku nešetřného odstraňování přesahujících větví a kořenů či vnikání chovaných zvířat na susedův pozemek, s kterou se setkáváme v četných případech dodnes.⁸

2.2 Pojem Imise

Celkovou problematikou imisí, jejími druhy i možností případné ochrany při řešení sporů imisí se budeme zabývat v samostatné kapitole níže. Pro lepší systematiku práce si však v této části vysvětlíme alespoň samotný význam slova imise, s kterým jsme se setkali již při objasňování pojmu „soused“. Význam imisí můžeme dohledat opět v právníckém slovníku, který říká, že: *„Imise je v právu označení pro neoprávněný zásah do vlastnického práva, popřípadě do užívacích*

⁶ BLACK, Henry Campbell. NOLAN, Joseph R.. NOLAN-HALEY, Jacqueline M.. *Blackův právnícký slovník*. 6. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1993. ISBN 80-85605-23-6. s. 953

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., § 1013

⁸ MADAR, Z. a kol. *Právnícký slovník*. Díl 2., P - Ž. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988, s. 312

*práv souseda (např. rušení vlastnického práva souseda kouřem, hlukem, aj. nad míru přiměřenou poměrům-SOUSEDSKÁ PRÁVA)*⁹

Pojem „imise“ můžeme vymežit v **užším i širším smyslu**, kdy v tom širším můžeme za imisi označit jakýkoliv účinek existence nějaké věci nebo v souvislosti s užíváním této věci, který se následně může škodlivě projevit vůči cizí osobě, případně na cizím pozemku či omezit cizí práva a cizí věci. V užším pak lze imise chápat jako přímé pronikání nežádoucích účinků na pozemek jiného vlastníka, avšak na rozdíl od druhého pojetí nezahrnujíc už ostatní negativní vlivy, které jsou spolu s účinkem spojeny.¹⁰

V občanském zákoníku se s nepřímou definicí pojmu imise můžeme setkat zejména v §1013, který v prvním odstavci říká že, *„vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod“*. V druhém odstavci pak zákoník ještě upřesňuje, jaký dopad na sousedské pozemky mají imise, které jsou výsledkem činnosti závodu: *„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.“*¹¹

Obecně lze tedy imise považovat za **nezáměrné nežádoucí účinky**, které ztěžují soužití skupiny občanů, a také za příčinu četných konfliktů sousedů.

Pokud by však tyto imise byly vpouštěny na sousedův pozemek záměrně s úmyslem souseda poškodit či nějak ohrozit, pak už by se nejednalo o problematiku imisí, ale mohli bychom **mluvit o šikaně**, kterou znala již starší právní úprava pod názvem šikána. *„V sousedském právu uplatňuje se jako jinde též*

⁹ MADAR, Z. a kol. Právnícký slovník. Díl 1., A - O. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988, s. 302

¹⁰ PLECITY, Vladimír. VRABEC, Josef. SALAČ, Josef. *Základy občanského práva*. 5., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-293-6., s. 80

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1013

*zásada, že vlastník užívaje svého práva nesmí se dopustit šikány, t.j. nesmí vykonávat svého práva se zřejmým úmyslem souseda poškoditi.*¹²

2.3 Problematika sousedských vztahů a práv

Právní vztahy mezi sousedy jsme si již definovali jako pojem **sousedské vztahy**. Jak už bylo nastíněno, právní úprava nikdy nemůže být natolik obsáhlá a konkrétní, aby obsahovala veškeré tyto vztahy a reagovala na všechny situace, které se v rámci těchto vztahů mohou uskutečnit. Jedná se pouze o jakousi strukturu, kterou se snažíme co nejlépe oblast regulovat. K tomu se často v právním světě využívá takzvaných **neurčitých pojmů**, které jsou uplatňovány hlavně z hlediska své pružnosti, která je při definicích zapotřebí. Tím, že nahradíme ryze konkrétní pojem neurčitým pojmem, který je daleko obsáhlejší, zamezíme kogentnímu vymezení a obcházení zákona podobnou leč nekonkretizovanou situací. Ačkoliv se může zdát, že užití neurčitých pojmů s sebou nese samá pozitiva, jsou to právě neurčité pojmy, které se stávají častým střetem sporů před okresními soudy. Stávají se jím paradoxně právě z důvodu jejich neurčitosti, kterou se protistrana snaží prokázat.

Důležitou úlohu zde pak sehrává právě soudce, který provádí praktickou aplikaci zákona a stává se interpretem při řešení každého konkrétního případu. *„Jeho postavení je pak ještě mnohem závažnější, jestliže je oprávněn a povinen ze své funkce soudcovské nebo jiné záležitost závazně rozřešit. Při výkladu zákona může dojít k různým názorům, které všechny mohou odpovídat uznávaným interpretačním zásadám, avšak v konečné fázi je vždy rozhodující právní názor toho, kdo má pravomoc ve věci rozhodnout s konečnou platností.*“¹³

Funkce soudce je v takovém případě obtížná i z toho důvodu, že platná právní úprava se vždy považuje za dostačující a případné mezery v zákoně se musí vyřešit dle přístupných zásad a samotného osobního pocitu soudce.

¹² SEDLÁČEK, Jaromír, SPÁČIL, Jiří, ed. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právníká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-758-2., s.96

¹³ HOLUB, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7. s. 16

2.3.1 Dobrá víra a dobré mravy

Jedním z těchto problematických neurčitých pojmů, které nám pomáhají regulovat a tvarovat sousedské vztahy je bezesporu „**dobrá víra**“. Slovní spojení, které hraje významnou roli napříč celým občanským zákoníkem. Definici pojmu dobrá víra můžeme najít v právnickém slovníku, který nám osvětlí, že dobrá víra je z významového hlediska přesvědčení osoby, že jí věc se zřetelem ke všem okolnostem náleží jako vlastníkov. ¹⁴

Jedná se pouze o subjektivní přesvědčení, daná osoba tak z právního hlediska ve skutečnosti nemusí mít skutečné právo věc vlastnit, nemusí jí věc náležet, ale je o tom ze všech hledisek, okolností a skutečností právoplatně přesvědčena, aniž by se jednalo o nějaký kalný úmysl či bylo úmyslem z věci těžit a jiného uvést v omyl. S pojmem dobrá víra se nejčastěji můžeme setkat v občanském právu, případně v právu mezinárodním, kde bude hlavním prvkem obchod. Nejběžněji je totiž tento pojem vázán na obchod, kde má hlavní význam pro nabytí vlastnického práva.

Vlastnické právo se pak dá nabýt různými způsoby, které nám ukládá NOZ v části třetího dílu, který pojednává o vlastnictví. Konkrétně v oddíle dva pak můžeme najít rozřazení nabývání vlastnictví na přivlastnění a nález, přírůstky, vydržení, převod vlastnického práva, nabytí vlastnického práva od neoprávněného a nabytí rozhodnutím orgánu veřejné moci. ¹⁵ Jen doplním, že pojem dobrá víra pochází z latinského slova bona fides a má tak značnou historii.

Dobrá víra však není jediným neurčitým pojmem, na který narážíme, což má své opodstatnění. V platném právním řádu se můžeme setkat s celou řadou neurčitých pojmů, avšak v této kapitole se budeme věnovat pouze pojmům nejčastějším z hlediska občanského práva a sousedských vztahů. I tak je jich nespočet, což však nemůžeme přisuzovat nedostatečné úpravě legislativy, ba právě naopak již zmíněnému cíli zákonodárců. Rozmanitost této látky přímo vyžaduje, aby nebylo užito výrazů detailně upravujících normy. Jde o adekvátní vyjadřování vedoucí právě tímto způsobem k tomu, aby se mohlo přihlídnout při aplikaci k nejrůznějším rozmanitým aspektům jednotlivých konkrét. ¹⁶

¹⁴ MADAR, Z. a kol. Právní slovník. Díl 1., A - O. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988, s. 144

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁶ HOLUB, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7.s. 15

Jedním z dalších neurčitých právních pojmů v oblasti sousedských práv jsou „**dobré mravy**“, s kterými se můžeme setkat v několika ustanoveních NOZ, ačkoliv přesnou definici právní úprava neposkytuje. Tento pojem provází společnost od římského práva, avšak každý má hranici a představu o něm zcela jinou. Tam, kde pro někoho už chování ve zdánlivém souladu s dobrými mravy není akceptovatelné, pro jiného je naprosto v souladu. Hranice se velmi obtížně určuje a v základu se přihlédne k zažitému mínění širokého spektra společnosti či osobnímu pohledu soudce v rámci soudcovské praxe.

Dle K. Eliáše¹⁷ je kategorie dobrých mravů ale v soukromém právu již ustálena a podle jeho názoru je v doktríně natolik zpracována, že v právní praxi už nepůsobí větší problémy.

Jedná se o pružný pojem, skutková podstata dobrých mravů totiž není vyjádřena přesně a strnule. Soudce má pak výraznou roli při formování dobrých mravů v dané konkrétní věci, což souvisí také se sledováním judikatury, která umožní pochopit pravý význam předpisu o dobrých mravech. Tento volnější prostor soudců pro konkrétní posouzení pak v jistém slova smyslu i nahrazuje legislativní práci, která právě z tohoto důvodu nebyla úmyslně konkretizována a ponechává tak prostor pro uvážení.

Z praxe pak můžeme dobré mravy také dovodit jako právní úkony, jejichž sankcionování by hrubě uráželo veřejné mínění. Toto mínění, jak již bylo naznačeno je směrodatné zvláště pro soudce, kteří se však tímto míněním nemusí nutně řídit v každém případě, ale pouze v tom, ve kterém to pokládají za souladné a za veřejné mínění v souladu s dobrými mravy jej sami uznají.¹⁸

Dobré mravy mají své zákonné zakotvení také v samotné Listině základních práv a svobod a §2 NOZ, který říká, že: „*výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.*“ V předchozím paragrafu NOZ se také můžeme setkat se zmínkou dobrých mravů, a to: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*“¹⁹

¹⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., s. 61

¹⁸ HOLUB, Milan, Jaroslav BIČOVSKÝ a Jana WURSTOVÁ. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7.s. 19

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §2-3

Obecně tedy můžeme za dobré mravy považovat to chování, které nepobuřuje společnost, nepobuřuje veřejné mínění a v rámci tohoto mínění jej můžeme shodně prohlásit za slušné a vhodné. Důležitá je také míra tolerance, spravedlnosti, vhodnosti a přijatelnosti tohoto chování.

Podstatné je propojení dobrých mravů také se základními zásadami soukromého práva. Promítá se do chování zásada legální licence, která umožňuje občanům chování dle zákona v jeho mezích. Významná je také zásada dispozitivnosti právní úpravy, která právě dává moc konkretizaci případů ohledně sousedských práv a dobrých mravů a celkové aplikaci a interpretaci neurčitých pojmů. Nesmíme však ani opomenout zásadu, kterou můžeme spatřit ihned v počátečních ustanovení NOZ, zásadu práva na ochranu života a zdraví, důstojnosti a soukromí každého, povinnost jednat poctivě a v dobré víře a nárok každého na to, co mu právem náleží. *„O rozporu s dobrými mravy, resp. o zneužití práva lze uvažovat vždy v případě, když se postup účastníka, který jinak odpovídá zákonu, jeví asociálním, nepřiměřeně tvrdým, neslušným, šikanózním nebo nepoctivým. Soudce se tak stává sit venia verbo – zákonodárcem pro tuto věc. Nemůže jít o libovůli soudu, ale o postup obsahově určený hodnotami obsaženými v právním řádu“*²⁰

V rámci rozhodování však může docházet z hlediska dobrých mravů ke kolizi ochrany právních hodnot. Může dojít k porušení ochrany jedné hodnoty vzhledem k jiné hodnotě, která bude vyhodnocena jako hodnota vážnější, důležitější. Ústavní soud v jednom ze svých nálezů říká, že k omezování základních práv či svobod dochází právě v případě kolize, přestože sama ústava omezení těchto základních práv nepředpokládá. Základní právo nebo svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva nebo svobody. Při řešení priority zasažených hodnot je pak nutné brát v potaz také zásah do hodnoty, která má být omezena či kterou by tento zásah poznamenal více. *„Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv (po splnění podmínky vhodnosti a potřeby) spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“*²¹ Dalším zajímavým nálezem je pak náleží, v němž se dovodí, že samotný výkon práva v rozporu s dobrými mravy však sám o sobě nezpůsobuje zánik práva, v tomto případě práva na užívání nemovitosti.²²

²⁰ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 13

²¹ Nález Ústavního soudu ze dne 12.10.1994, sp. zn. PL. ÚS 4/94

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003

2.3.2 Právní skutečnosti jako předpoklady vzniků právních vztahů

Dle zmíněné judikatury víme, že výkon práva v rozporu s dobrými mravy sám nezpůsobuje zánik práva, stejně tak vydání určité právní normy bezprostředně nezasahuje do konkrétních vztahů mezi lidmi v rámci sousedských práv. Většinou vznikají právní vztahy na základě právních skutečností, kterými jsou právní události, rozhodnutí státních orgánů nebo právní jednání, se kterými právo spojuje vznik, změnu nebo jejich zánik.²³ Ne jinak je tomu u sousedských práv, kdy samotná existence sousedících nemovitostí tento vztah nezakládá a vždy je nutná existence také nějaké právní skutečnosti, aby vztah oživil.

Právní skutečnosti můžeme dělit do několika skupin, podle toho, zda závisí nebo nezávisí na lidské vůli. První skupinou jsou právní události, které jsou v ostatních odvětvích právních vztahů velice početnou příčinou změn a vzniku právních skutečností. Ne však v sousedských vztazích. Ačkoliv ani v této skupině nemůžeme právní události zcela vyloučit, jednou z nich je pak například působení nějaké věci na sousedův pozemek, aniž by působení bylo závislé na lidské vůli.

Početnější skupinou právních skutečností jsou v sousedských vztazích rozhodnutí státních orgánů, které bezprostředně řeší určité aspekty vztahů k nemovitostem v případě rozhodnutí správních orgánů, typicky pak stavebních úřadů v řízení o povolení stavby. Právní jednání zase můžeme spatřovat v situacích, kde se jedná o smlouvy mezi sousedy, kterými blíže upravují své sousedské vztahy.²⁴ Typickou právní skutečností jsou pak protiprávní úkony.

2.3.3 Vlastnické právo a jeho předmět z hlediska sousedských vztahů

Vlastnické právo je typicky právem absolutním, kdy vlastník má oprávnění se svým majetkem libovolně nakládat a ostatní z toho vyloučit. Ukládá se mu však také povinnost nerušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům.²⁵ Samotný charakter práva vlastnického jakožto práva absolutního působícího erga omnes je však příčinou sousedských sporů. Každý vlastník má právo věc držet – ius

²³ HOLUB, Milan. WURSTOVÁ, Jana. BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7., s. 27.

²⁴ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 17

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1012

possidendi, věc užívat – **ius utendi**, **ius fruendi** a taktéž s věcí disponovat – **ius disponendi**, ostatní musí tato práva respektovat a zdržet se všeho, co by vlastníka od jeho práv rušilo.²⁶ Zde se však setkáváme s problémem. Už ze samé podstaty blízkosti soužití osob se navzájem osoby ze svých práv ruší a omezují, úkolem pak zůstává stanovit hranice těchto práv a vzájemně je od sebe oddělit.

Ačkoliv se jedná o vlastnické právo absolutní, je nutno podotknout, že vlastník nemůže své právo vykonávat neomezeně, což mu ukládá Listina základních práv a svobod, která říká: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“²⁷ Zároveň doplňuje ve svém článku 36 právo na ochranu takových práv, do kterých bylo neprávem zasaženo a právo na spravedlivý proces.

Vzhledem k velké pravděpodobnosti vzniku konfliktů mezi sousedy tak vzniká sousedství jako speciálně popsaná situace, které se klade vyšší pozornost při možnosti řešení případných důsledků omezování těchto práv. Nejedná se tak o zvláštní právní vztah vzniklý pouhým faktem sousedících nemovitostí, což je dobré si uvědomit. Sousedé tak jako kdokoliv jiný jsou povinni zdržet se zásahů do vlastnických práv, zde se však jedná o speciální popis situace, kde je vysoká pravděpodobnost vzniku takovýchto konfliktů.²⁸ S tím souvisí i fakt, že pojmem sousedé se často míní pouze vlastníci nemovitostí sousedících bezprostředně, ačkoliv pod pojem můžeme zahrnout i případy, kdy mají pozemky vzdálenější hranice.²⁹

To, čeho se týkají práva a povinnosti tvořící obsah právního vztahu, můžeme pojmenovat jako objekt či předmět práva. **Objekt práva** pak významně pozměňuje tvar a podobu konkrétních vztahů a ovlivňuje také povahu těchto právních vztahů. To pak má za důsledek, že některé spektrum objektů odlišuje právní vztah natolik, že pro něj platí odchylná právní úprava.

Právní úprava pak rozlišuje tři druhy objektů práva, které dělíme na **věci** (hmotné nebo nehmotné) **nebo práva**. Hmotné věci se pak odlišují od nehmotných

²⁶ SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. Praha: Computer Press, 2001. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-497-4., s. 3

²⁷ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, Čl. 11 odst. 3

²⁸ HOLUB, Milan. WURSTOVÁ, Jana. BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7., s. 31

²⁹ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 9

tím, že se jedná o ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu předmětu, jak nám ukládá NOZ.³⁰ Do této skupiny můžeme zařadit věci hmotné podstaty, stejně tak však ovladatelné přírodní síly, s kterými můžeme obchodovat, typicky je to pak elektřina. Stejně tak můžeme do této kategorie zařadit i zvíře, pokud to neodporuje povaze zvířete jako živého tvora. Druhou skupinou je **chování člověka** nebo také výsledek tohoto chování jako je například výkon určité práce. Objektem práva mohou být také **hodnoty týkající se lidské osobnosti**. Do této kategorie můžeme typicky zařadit život, zdraví, osobní svobodu nebo čest.³¹ Podle některých teoretiků však existuje ještě čtvrtá kategorie objektů, která je neméně důležitá a nebyla zmíněna. Holub ve své publikaci konkretizuje, že další skupinou objektů mohou být výsledky lidské činnosti, které mají svá uplatnění zejména v oblasti autorského a vynálezeckého práva.³²

Z výčtu je zřejmé, že nejpravděpodobněji budou objektem v oblasti sousedských práv **věci**. Definice sousedských vztahů a práv výše nám totiž ukládá, že sousedské vztahy mohou vznikat jen mezi vlastníky či uživateli sousedících nemovitostí nebo jejich částí, na čemž se již shodnou obě zmiňované publikace.³³

Definici věcí nemovitých můžeme dohledat v občanském zákoníku v §498, který vyjmenovává, které věci můžeme za nemovité pokládat: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“³⁴ Věci, které v tomto výčtu nenajdeme se pak považují za věci movité.

Vzhledem ke složitosti systematiky věcí je nutné ještě podotknout, že za movité se považují i předměty, které jsou dočasně spojeny s nemovitostí, ale mohou být od ní kdykoliv odděleny, stejně tak stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem.³⁵ Věc jako taková může mít však různé **součásti**. V našem případě nás nejvíce bude zajímat součást staveb a pozemku, přičemž za součást se považuje vše, co se na pozemku nachází, nicméně i prostor nad ním i pod ním. Součástí věci je

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §496

³¹ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 18

³² HOLUB, Milan. WURSTOVA, Jana. BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7., s.37

³³ Tamtéž, str.37.

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §498,

³⁵ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 19

pak dle §505 NOZ vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila.³⁶ Ke správnému pochopení podstaty znehodnocení nám pak pomůže rozsudek Nejvyššího soudu, v kterém zasedal právě autor předchozí citované publikace, který vysvětluje znehodnocení jako celkové zhoršení kvality původního účelu věci, ne tak jeho pouhé snížení peněžní hodnoty. Může se tak jednat také o zhoršení funkční či estetické jako tomu bylo právě při odstranění nábytku při vyklizení domu v kauze, kdy Nejvyšší soud rozhodl, že se skutečně o součást domu jedná a nábytek musí být navrácen do původního stavu, jelikož bez něj by se zhoršily estetické podmínky. V rozsudku se zároveň konkretizuje, že tento nábytek musí být však vždy toho rázu, že jeho odstranění vyvolá nutnost dodatečných úprav domu.³⁷

Další zvláštnosti jsou pak v **příslušenství věcí**, jejichž definici najdeme v §510 odst.1 NOZ. Jsou to ty věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou hospodářsky určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Jde o samostatné věci, které jsou spojeny s věcí hlavní funkčně jako například mobil a nabíječka.³⁸

V sousedských sporech tak budou předmětem primárně **nemovité věci, jejich součásti a příslušenství, pozemky, stavby či byty a nebytové prostory**.

2.3.3.1 Zásada superficies solo cedit

Latinské spojení superficies solo cedit v překladu znamená, že povrch ustupuje půdě. V praxi má zásada významné uplatnění a znamená tedy, že stavba je součástí pozemku, na kterém stojí, není tak samostatnou nemovitou věcí. Hlavní poznání je vlastnictví pozemku, nikoliv stavby samotné. Zásada se objevila již v římském právu a uplatňovala se i v českých zemích až do roku 1950. V tento rok se však chápání této problematiky zcela obrátilo, když byl vydán přepracovaný občanský zákoník. „*Zákon č.141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník, tuto zásadu přestal respektovat a zavedl pravidlo, dle něhož byla stavba samostatnou*

³⁶ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s.20

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99

³⁸ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s 20

*věcí a jako taková tedy mohla mít jiného vlastníka než toho, kdo vlastnil pozemek pod stavbou.*³⁹

Nový občanský zákoník však tuto zásadu vrací zpět a nese s sebou spoustu nejasností, s kterými se bude muset vypořádat až praxe.

³⁹ Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 01.03.2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>

3 Historický vývoj susedských práv a imisí

Problematika susedských vzťahů každého z nás nějakým způsobem více či méně zasahuje a setkáváme se s ní během našeho života. Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého, což je nejnámější charakteristikou určování jejích hranic. Ne vždy se však dají tyto hranice lehce stanovit a určování, či svoboda je v právu a či svoboda se musí omezit, je základním kamenem mnoho konfliktů už po staletí. Nejsme jedinou generací, která řeší danou problematiku, ba naopak se jedná o jednu z nejstarších, o které jsou dochované zmínky už ze starého Říma.

Lidstvo se mění, mění se faktory, které ovlivňují naše chování, mění se také zákony, dle kterých se řídíme, některé aspekty starověké civilizace však zůstávají a prostupují až do našeho práva. To je důkazem toho, jak bylo a je římské právo vyspělé a poučné. Co dostalo právo susedských sporů až do dnešní podoby, jakým proběhlo vývojem a co zapříčinilo jeho vyspělost, na to se budeme soustředit v této kapitole.

3.1 Římské právo a společnost

Římské právo je kolébkou moudrosti, proto bych ráda v této kapitole hlouběji nahlédla do dávné minulosti římské společnosti a rozebrala zde podstatu imisí, jakožto příčinu sporů mezi susedícími pány, doufajíc, že najdu pojitko s dnešní společností a možné vylepšení naší stávající platné právní úpravy.

Je nutné si uvědomit, že společnost byla rozvrstvena jinak, než je tomu dnes, proto jsou tomu přizpůsobeny jednotlivé zákony a pravidla. Vzhledem k tomu, že se budeme soustředit na obsah informací, které tvoří základ zejména pro susedská práva a dnešní úpravu, nebudeme dodržovat chronologickou postoupnost zmiňovaných děl.

Základním kamenem římského práva je odlišné postavení osob a věcí. Jedním z nejkompexnějších děl soukromého práva římského, je Gaius, učebnice práva ve čtyřech knihách, která nám ve své první knize osvětluje mimo jiné i rozřazení společnosti. Základní rozdělení postavení lidí dle Gaia je, že všichni jsou buď svobodní nebo otroci. Svobodní se pak mohou dále dělit na skupiny. Jednou jsou Ingenuové, kteří se jako svobodní již narodili, druhou skupinou jsou pak propuštěnci, kteří nabyli svobodu tím, že byli propuštěni z právoplatného otroctví.

Gaius se věnuje také podrobnějšímu rozdělení propuštěnců a cizinců, které však pro naše poznání není tak důležité.⁴⁰

Právní osobnost člověka neboli **caput civis Romanis**, je podmíněna trojím stavem. **Status libertatis**, což je stav svobody, dále pak **status civitatis**, což můžeme pokládat za jakési římské státní občanství, prokázání příslušnosti k římské obci. V neposlední řadě **status familie**, stav rodiny, který můžeme vysvětlit jako příslušnost k některé římské rodině.⁴¹ Na tento status se pak váže rozřazení osob na osoby **sui iuris s plnou právní subjektivitou**, **sui iuris s omezenou právní subjektivitou** a osoby **alieni iuris**. Do poslední jmenované skupiny pak spadají děti in potestate, manželka in manu či osoby mancipio. Otok neboli servus, je však od republiky považován za věc, což znamená, že nemůže být vlastníkem a nemá ani způsobilost být věřitelem. Jediné vlastnictví mohl mít v podobě pánova majetku, který mu pán nesměl odejmout bez důvodu a otrok tak na něm mohl volně hospodařit, takzvané periculum.⁴²

Vzhledem k typickému rozřazení římské společnosti se velká část zákonů a poznání věnuje právě postavení římské společnosti a možnosti ztráty, případně změny tohoto postavení. Velký důraz dává také na postavení otroka jakožto věci s ohledem na správné nakládání a její povahu. **Právní postavení** je tak podle mého úsudku **nejvýraznějším faktorem**, který ovlivňuje právní tvorbu a samotnou právní praxi v římské společnosti.

3.1.1 Význam vlastnictví tehdy a dnes

Již v římském právu byl kladen velký důraz na správné pochopení smyslu věcí (res) a vlastnictví samotného. V druhé knize Gaia se setkáváme s poznáním, že věci jsou buď v našem panství nebo jsou mimo naše panství. Rozdělují se pak na věci práva božského a věci práva lidského. Věci z práva lidského pak rozčleňujeme ještě dále na veřejné a soukromé.⁴³

⁴⁰ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír KINCL. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3., s. 43

⁴¹ KINCL, Jaromír. SKŘEJPEK, Michal. URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1., s. 98

⁴² HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6., s. 32

⁴³ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír KINCL. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3., s. 96-97

Vlastnické právo v římském smyslu se vyznačovalo několika charakteristickými znaky. Prvním z nich byla všeobecnost panství, kdy vlastník měl právo **ius possidendi** (právo věc držet), **ius utendi** (právo věc užívat) a **ius fruendi** (právo věc požívat, požívat její plody). Přímé panství pak značilo, že vlastník nepotřebuje žádné prostřednictví k realizaci vlastnického práva. Posledním znakem bylo výlučné panství, které umožňovalo vyloučit kohokoliv jiného z jakéhokoliv působení na jeho věc, které se nám v upravené podobě dostalo do našeho aktuálního právního zakotvení **vlastnictví**.⁴⁴

Je však nutné upřesnit, že toto pojetí se nám uchovalo zejména z recepce římského práva středověké nauky, nikoliv přímo z knih římského práva nám dochovaných. Některé pojmy spojené s vlastnictvím jako *ius abutendi* (právo věc zničit) nebo *ius diponendi* (právo s věcí nakládat a prodat ji) dokonce římské prameny neobsahují vůbec a jedná se o pojmy spíše z novodobé právní nauky. Římské právo chápalo všeobecnou právní moc = panství neboli **dominium** jako vlastnictví nad hmotnou věcí. Základem tohoto chápání je pak tradiční postavení otce jako *pater familias*, kterému podléhala veškerá moc jak nad osobami, tak i majetkem rodiny. V průběhu let se však i tato moc vyčlenila a stala se samostatnou mocí nad majetkem. Až vydáním justiniánské kodifikace v 6. století byl obsah vlastnictví jako takového stanoven z pouhé moci nad věcí na vlastnické právo ze zákona.⁴⁵

Stejně jako dnes už římské právo řešilo otázku omezeného smyslu absolutního vlastnictví a potýkalo se se sousedskými spory. Ačkoliv římské právo chápe vlastnictví jako neomezené právní panství, ve skutečnosti právem bylo běžně omezováno. A tak je tomu dodnes.

Výlučné právo tehdejšího panství mohlo být omezeno několika způsoby. První nastává, když má jiná osoba k věci jistá práva = **ius in re alinea**. Další nastává, když naráží vlastník při výkonu svého vlastnického práva na stejně neomezená práva druhých vlastníků = **ius aliorum**. Vlastníci také mohou být omezováni ve veřejném zájmu, což se nejčastěji týká pozemků, na které se například může vázat právo užívání veřejné cesty či navštěvování hrobu a podobně.⁴⁶

⁴⁴ HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6., s. 52

⁴⁵ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 76-77

⁴⁶ Tamtéž, s. 77

Ve veřejném zájmu může být také vlastnické právo omezeno tak, jak to dnes známe ze správního práva a stavebních zákonů. Můžeme zmínit například omezenou výšku staveb ve městech, omezení bourání domů, povinnost zachovat určitý volný prostor mezi stavbami (ambitus) nebo třeba povinnost spravovat cestu kolem pozemku. Může být překvapení, že Zákon dvanácti desek byl tak konkrétní, že i přes jeho stručnost se věnoval tak specifickým věcem jako je šíře ambita stanovená na 5 stop či povinnost strpět, aby se mohlo chodit po pozemku vlastníka, pokud bude cesta ve špatném stavu. „*Cestu at' udržují v pořádku: je-li nevydlážděná, at' každý jede s potahem, kudy bude chtít.*“⁴⁷ K sousedským sporům se však konečně dostáváme zejména při omezení vlastnického práva v zájmu soukromém.⁴⁸ Tato práva se omezovala hlavně v zájmu jiných vlastníků.

3.1.2 Sousedské spory v římském právu zakotvené v komparaci s aktuální právní úpravou

„*Tam, kde je vlastník omezován ve prospěch jiných vlastníků, jde většinou o pravidla, která omezují vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů. Souhrnně se proto zpravidla označují jako právo sousedské. V první řadě významnou byla otázka tzv. immisí, která je dodnes živá. Jde o to, zda vlastník je či není povinen snášet vnikání prachu, kouře, zápachu či hlomozu na svůj pozemek. Omezení se připouštělo tehdy, jestliže k imisím docházelo v důsledku běžného užívání sousedova pozemku.*“⁴⁹ Všimněme si, že sousedské právo trápilo římské občany z velké části tak, jak dnes trápí i nás a imise, které dnes řešíme jsou velmi podobného charakteru. Stejně tak je určena **míra běžného užívání**. Neurčitý pojem, se kterým se ještě v průběhu práce setkáme.

O tom, že skupina sousedských sporů je nebývale důležitou skupinou sporů nám potvrzuje i fakt, že sousedské spory řeší Zákon dvanácti desek, který není nikterak obsáhlým zákonem a má obsahovat pouze nejdůležitější informace a regulace pro tehdejší život.

⁴⁷ SKŘEJPEK, Michal. KINDL, Vladimír. ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva-Fontes iuris romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus. ISBN 80-86199-89-4., s. 39

⁴⁸ HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6., s. 53-57

⁴⁹ KINCL, Jaromír. SKŘEJPEK, Michal. URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1., s. 200

3.1.2.1 Problematika stromů a přesahujících větví

Jedním z největších problémů mezi sousedy tak jako je tomu i dnes, bývají větve, které přesahují na sousedův pozemek. Tento problém řešil dříve zákon tak, že pokud byl přesah větví u polního pozemku vyšší než 15 stop, musel vlastník větve strpět. Pokud však byly nižší, mohl je ořezat a dříví z nich si ponechat, což můžeme zachytit na sedmé desce Zákoníku dvanácti desek. Už tehdy měl občan také právo bránit se proti imisím. Jako příklad můžeme uvést právo žalovat svého souseda, pokud je jeho strom větrem nakloněn nad sousední pozemek. Bylo také stanoveno, že veškeré imise mohou být trpěny pouze s ohledem na běžné užívání, ať už se jedná o kouř, prach, zápach či hluk.⁵⁰

Oproti stávající úpravě však prameny nemluví o tom, že by vlastník stromu měl být před ořezáním přesahujících větví nějak vyzván sám k řešení této situace. To nám dotváří atmosféru tehdejšího žití oproti té dnešní, kdy se veškeré konflikty mají řešit demokraticky a nejlépe společně. V tomto ohledu je dnešní úprava jistě vyspělejší.

Pokud by měl soused zájem, na tom, aby bylo povoleno odstranění celého stromu na vedlejším pozemku, nejen pouhých převisů, musel by toto rozhodnutí vydat praetor. Mohl by ho však vydat pouze za specifických podmínek, jakou může být například ohrožení stavby na sousedově pozemku pod hrozbou převisů větví stromu z vedlejšího pozemku.⁵¹ K tomuto problému se staví také Digesta.

Pomponius píše „*Si arbor ex vicini fundo vento inclinata in tuum fundum sit, ex lege duodecim tabularium de adimenda ea recte agere potes ius non esse ita arborem habere*“ . Jeho slova můžeme přeložit takto: „*Pokud se strom ze sousedního pozemku následkem větru nad tvůj pozemek nakloní, můžeš souseda žalovat na základě zákona XII desek, aby jej odstranil, jelikož nemá právo ponechávat strom v takovém stavu.*“⁵²

Dnešní právní úprava se k problematice stromů a případných doprovodných imisí staví konkrétněji. Dle §1016 NOZ smí soused odstranit větve či kořeny stromu

⁵⁰ SKŘEJPEK, Michal. KINDL, Vladimír. ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva-Fontes iuris romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus. ISBN 80-86199-89-4., s. 39-43

⁵¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 84

⁵² Tamtéž, s. 86

přesahující na jeho pozemek. K tomu jsou však přesně stanovené podmínky, kdy tak může činit. Soused nejdříve o odstranění těchto částí stromu **musí požádat** vlastníka stromu, tedy svého souseda, aby tak učinil sám. Pokud ten svou povinnost v přiměřené době nesplní, smí soused ve vhodné roční době tak učinit sám pouze však šetrným způsobem.⁵³

Úprava se nově také zmiňuje o částech jiných rostlin nežli stromů. Pokud na náš pozemek přesahují části těchto rostlin, smíme je odstranit šetrným způsobem bez předchozího povolení či výzvy souseda v kterémkoliv ročním období.

Stromům obecně se v sousedských sporech přikládá velký význam, proto jsou upraveny také hranice výsadby u sousedních pozemků. Už v římském právu byl vymezen prostor kolem hranic pozemku a jeho užívání pro výsadbu stromů bylo omezeno. Můžeme zmínit Gaiův komentář Zákona dvanácti desek, který odkazuje na řeckou právní úpravu. Olivovník nebo fíkovník bylo možné zasadit dle této úpravy nejméně 9 stop (2,7 m) od společné hranice pozemků, kdežto ostatní stromy nejméně 5 stop, což bylo zhruba 1,5 m.⁵⁴

V římských zákonech byly často stromy či plody velice specificky konkretizovány. Ke zobecnění pak dochází zejména v komentářích jako je tomu u sběru plodů, kdy v zákoně se hovoří výhradně jen o žaludech. V naší aktuální právní úpravě dochází spíše k zobecnění pojmů. Při výsadbě tedy taktéž máme dvě rozdílné vzdálenosti výsadby, řídíme se však výškou stromů, do které obvykle dorůstají, nikoliv druhem stromů. Pakliže stromy dorůstají do výšky nepřesahující 3 metry, pak postačí vzdálenost 1,5 m od hranice pozemku. Vyšší stromy však mají také větší vzdálenost, a to 3 m.⁵⁵ V římské společnosti neznali spektrum druhů stromů, jaké jsou nám známy dnes, proto jejich výčet omezen na olivovník a fíkovník byl zcela postačující, jelikož se jednalo o nejběžnější stromy vyššího vzrůstu. Větve i kořeny těchto stromů se rozrůstají do větší šíře a celkově jsou mohutnější, proto také vzdálenost jejich výsadby musí být upravena. Ačkoliv tedy úprava působí jinak, základ má stále stejný.

⁵³ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1016

⁵⁴ *Digesta, neboli, Pandekty: svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae : tomus I, liber I-XV, fragmenta selecta.* Přeložil Peter BLAHO, přeložil Jarmila BARTOŠÍKOVÁ, přeložil Michal SKŘEJPEK, přeložil Jakub ŽYTEK. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2., s. 222

⁵⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1017, odst. 1,2

3.1.2.2 Plody spadlé na sousedův pozemek

Další častou rozepří mezi sousedy jsou plody spadlé na cizí pozemek v důsledku přesahujících větví plodného stromu. Vzhledem k tomu, že pojetí i rozdílnost této immise je natolik velká, rozhodla jsem se jí věnovat v samostatné kapitole. I s touto problematikou si zákon obstojně poradil a konkretizoval podmínky vlastnictví těchto plodů. Ačkoliv zcela odlišně, než je tomu dnes. Vlastník pozemku, kam plody dopadly, je povinen dovolit sousedovi přístup na svůj pozemek každý druhý den, aby si mohl své plody sebrat. Tuto povinnost stejně jako tu předchozí však nebralo právo lehkovážně a byla možnost si ji vynutit zvláštní žalobou, později interdiktem o ořezání stromů či sběru žaludů. V zákoně však nenajdeme po většinou plody obecně tak, jak je tomu dnes, ale mluví se převážně o žaludech, které v té době byly důležitým krmivem.⁵⁶

Narozdíl od naší úpravy v §1016 NOZ⁵⁷, kdy plody spadlé ze stromů a keřů na sousedův pozemek náleží vlastníkovému tohoto pozemku, je tedy tato úprava naprosto opačná. Vlastníkem oddělených plodů je vždy vlastník stromu, bez ohledu na to, na kterém pozemku se plody nachází. Ten si je také dle zákona může jít sám posbírat, ačkoliv nesmí přitom sousedovi způsobit škodu. Jeho možnost vstupu je časově omezena až praetorským právem⁵⁸.

Digesta nám pak mohou toto pojetí potvrdit. Gaius v 29. knize K Provinčnímu ediktu píše: „*Fructus pendentes pars fundi videntur*“. V překladu znamená, že visící plody se pokládají za součást pozemku.⁵⁹

Zajímavostí vyčtenou v Zákoně dvanácti desek je však řešení situace, kdy plody spadlé na sousedův pozemek spase dobytek. „*Jestliže budou z tvého stromu padat žaludy na můj pozemek a já je spasu vpuštěným dobytkem, nelze podat ani žalobu o pastvě dobytka podle zákona XII desek, neboť nepase na tvém, ani žalobu na náhradu škody způsobené dobytkem.*“⁶⁰ Další zvláštností z našeho pohledu se

⁵⁶ KINCL, Jaromír. SKŘEJPEK, Michal. URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1., s. 200-201

⁵⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1016

⁵⁸ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 83

⁵⁹ *Digesta, neboli, Pandekty: svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae : tomus I, liber I-XV, fragmenta selecta*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Jarmila BARTOŠÍKOVÁ, přeložil Michal SKŘEJPEK, přeložil Jakub ŽYTEK. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2., s. 158

⁶⁰ SKŘEJPEK, Michal. KINDL, Vladimír. ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva-Fontes iuris romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus. ISBN 80-86199-89-4., s. 43

může zdát potřeba upřesnění denní doby, za které jsou některé činy trestné. Například spásat nebo posekat plody tajně za noci je trestáno smrtí pověšením. S nocí jsou spojeny vyšší tresty než za dne také v jiných oblastech než v sousedských právech.

Dle mého názoru to, jak vyřešili římsí občané podstatu nabývání vlastnictví plodů souvisí s tím, v jakém počátečním rozvoji bylo vlastnictví samotné. Zabývali se z větší části smyslem separace a oddělením věci, zrodu plodů od věci hlavní, kdy podstatnější bylo vlastnictví stromu. Toto pojetí nebylo zrovna nejšťastnějším z hlediska funkčnosti a praktičnosti a může nám dnes přijít úsměvné a těžko představitelné docházet k sousedovi pro své plody. Úprava však byla respektována a natolik konkretizována, že fungovala. V této oblasti urazila sousedská práva kus cesty a vyvinula se až do dnešní podoby.

3.1.2.3 Stékání dešťové vody

Nesmí se měnit přirozený odtok dešťové vody na polním pozemku, pokud by v důsledku takové změny vznikla škoda na sousedním pozemku nebo by tím alespoň hrozila. Toto ustanovení se však nevztahuje na městské pozemky. Pro lepší představu se jedná o situace, kdy se umělými stavebními úpravami změni přirozený odtok vody. Takovou stavební úpravou je pak zejména vedení potrubí, vystavění hráze či vykopání strouhy, která pak svádí dešťovou vodu jinou cestou, než by přirozeně tekla. Pokud se změni přirozený odtok dešťové vody přírodními silami, pak se žaloba na tuto situaci nevztahuje. Typicky dochází k poškození souseda tím, že vlastník výše položeného pozemku svádí dešťovou vodu na ten níže položený. Nebo pak naopak vlastník toho níže položeného pozemku brání odtoku vody z výše položeného pozemku tím, že odtok jakýmkoliv způsobem ucpe a zapříčiní tak zaplavování tohoto pozemku. V této situaci pak římské právo ukládá možnost bránit se typem žaloby **actio aquae pluviae arcendae**, která se však nevztahuje na změny umělých vodních zařízení jako jsou dnes vodovody. Výsledkem žaloby mohl být verdikt, že musí žalovaný uvést vše do původního stavu či provést odstranění úpravy na vlastní náklady nebo strpět, aby tak učinil žalobce, který však po něm potom mohl požadovat náhradu.⁶¹

⁶¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 86-88

3.1.2.4 Další imise i omezení v podobě služebnosti

Dalším omezením, které římské právo zná, byly různé případy služebností, které zatěžují předmět vlastnického práva. Služebnosti patří k nejčastějším omezením, s kterými se můžeme v římském právu setkat.⁶²

Služebnosti můžeme chápat jako věcná práva k cizí movité či nemovité věci. Tato práva pak můžeme dělit na práva požívací a užívací (*usus fructus* a *usus*). Služebnost také chápeme jako omezení práva vlastnického k věci služebné, avšak toto omezení může mít různého trvání. Pakliže se jedná o služebnost osobní, může být sice většího rozsahu, avšak je pouze dočasná, jelikož zaniká nejpozději smrtí oprávněného. Naopak u služebnosti pozemkové jde o delší trvání, tyto služebnosti jsou ale povětšinou spojeny pouze s mírným omezením.⁶³

Povolení vstupu souseda na vlastní pozemek je v římském právu velice ojedinělé. Oproti naší úpravě, kdy zákon čteně mluví o možnostech vstupu na sousedův pozemek za účelem oprav vlastní stavby, údržby pozemku či oprav plotu, pakliže k tomu máme rozumný důvod, tehdejší úprava toto ustanovení neměla. S tímto povolením se setkáváme pouze za situace sbírání plodů spadných na sousedův pozemek. Římské právo nezná žalobu, kterou by se občan mohl domáhat vstupu na sousedův pozemek za účelem údržby či užívání vlastního pozemku či stavby. Co ale v římských pramenech vyčíst můžeme, jsou právě omezení týkající se některých služebností. Vlastník je tak například nucen strpět vstup služebné na svůj pozemek za účelem opravy či údržby mechanismu zajišťujícím trvání služebnosti jako je oprava strouhy či vodního koryta.⁶⁴

Další známou služebností je právo vodní, neboli právo vést vodu z cizího pozemku nebo přes něj, nebo právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na služebný pozemek po kapkách nebo po žlabě.⁶⁵

Jedním z nejstarších práv k věci cizí patří služebnost cesty přes cizí pozemek. Pozemkové služebnosti dle svého účelu můžeme roztrždit do několika

⁶² HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6., s. 57

⁶³ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 5. vyd. Praha: J. Otto, 1921., s. 252-254

⁶⁴ HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6., s. 90-91

⁶⁵ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 5. vyd. Praha: J. Otto, 1921., s. 235

skupin. První z nich je **iter**, což je právo průchodu nebo průjezdu na koni. Další z nich je pak **actus**, což je také právo průjezdu, avšak průjezdu s vozem a „*právo hnáti dobytek a též jeti vozem přes tento pozemek, ne však právo vléci kámen nebo klády: „ trahendi lapidem aut lignum neutri eorum ius est“*“⁶⁶. Dalším právem je právo **via**, což je právo cesty. Umožňuje nám sjednotit předchozí práva a je tak obecným právem, kterého se užije v dalších případech jako je oprávnění nést zbraň při průchodu či vláčet dříví. Cesta je vymezena konkrétním pruhem o šíři 8 stop, což znamená šíři 2,4 metru. Ještě bych ráda podotkla, že tyto služebnosti byly v římském právu zásadně bezúplatné.⁶⁷ Venkovské služebnosti na italských pozemcích pak dokonce nebyly odlišovány od vlastnického práva k části pozemku, což zapříčinilo zřejmě funkčně odlišné pojetí tehdejšího vlastnictví.⁶⁸

V dnešním zákoníku se setkáváme také s právem nezbytné cesty, která nám zajišťuje povinnost souseda strpět zavedené cesty k našemu pozemku, ke které vede cesta pouze přes sousedův pozemek. Takováto cesta je pak stvrzena soudem a je poskytnuta za náhradu.⁶⁹

Ne vždy máme však na nezbytnou cestu právo. „*Lze si představit například situaci, kdy by nezbytná cesta musela být zřízena na sousedově pozemku tak, že by muselo být odstraněno umělé zahradní jezírko značné hodnoty. Obsluhovanou nemovitou věcí, v jejíž prospěch by měla být nezbytná cesta vybudována, by byla malá nevyužitá kůlna. V tu chvíli je zřejmá jednoznačná disproporce a soud by nezbytnou cestu nepovolil.*“ uvádí M. Kincl ve své publikaci.⁷⁰

Tento pojem nám prameny římského práva nedochovávají a má se za to, že tento institut existuje až od novodobé recepce římského práva. Ačkoliv vlastník takového pozemku bez cesty by nárok na přístup k němu neměl *de iure*, není vyloučeno, aby si vlastník pozemku bez vlastního přístupu dohodl nějakou specifickou služebnost s vlastníkem vedlejšího pozemku a svůj přístup k pozemku si tak vyjednal touto cestou.⁷¹

⁶⁶ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. V Praze: Bursík & Kohout, 1908., s.113

⁶⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 96

⁶⁸ DAJCZAK, Wojciech. GIARO, Tomasz. LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7., s. 224

⁶⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1029- §1036

⁷⁰ KINCL, Michal a Jan ŠLESINGER. *Vyznejte se v sousedských sporech: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0254-8., s. 37

⁷¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 96-97

Omezení v podobě služebností či větve přesahující hranici pozemků však nejsou jediné problémy, které římské právo řešilo. Bylo poměrně dost vyspělé, proto mu neunikla ani problematika staveb a částí staveb přesahující hranici pozemků. Už Gaius píše, že může vlastník postavit ohradu či stavbu v blízkosti nejméně jednu stopu od hranice v případě zdi, v případě stavby pak musí být vzdálenost od hranice větší, a to nejméně dvě stopy, aby stavba nikterak nezasahovala na sousedův pozemek. Pokud však vlastník vykope hrobku nebo jámu, pak její hloubka musí být zrovna tak velká, jako je vzdálenost od hranice sousedícího pozemku. Gaius také připomíná, že žaloba o úpravu hranic byla upravena už Solonem v zákoně, který měl sloužit Aténčanům.⁷²

Vlastník může požadovat, aby se soused zdržel stavby v blízkosti jeho pozemku nebo naopak se zdržel bourání této stavby. Pokud vlastník pozemku neuposlechne zákaz, pak prameny dávají právo podat na něj žalobu a zahájit tak soudní řízení. Pokud soud dá vlastníku za pravdu, má k dispozici nunciát **interdictum demolitorium**, které vede k odstranění toho, co již bylo vystavěno.⁷³

K tomu se váže fragment z Digest, kde Ulpianus píše o tom, že kdyby soused odstranil stříšku domu, která mně náleží, ačkoliv jsem ji vystavil neoprávněně, mohu ho za to žalovat z protiprávně způsobené škody, protože předtím, než tak učinil, měl povinnost mě žalovat: „*Si protectum meum, quod supra domum tuam nullo iure habebam, reccidisses, posse me tecum damni inuiria agere Proculus scribit: debuistin enim mecum ius mihi non esse protectum habere agere: nec esse aequum damnum me pati recisis a te meistignis.*“⁷⁴

Z mého pohledu bylo římské právo velice vyspělé a svou vzdělaností položilo základní kameny celému sousedskému právu, které v upravené podobě funguje dodnes. Z jeho materie čerpali i větší právní zákoníky, o kterých se ještě zmíním. Vzhledem k tomu, že zákoníky už jen přepracovávají podobu původních ustanovení v závislosti na tom, co právě ona společnost řeší a potřebuje, pokládám původní římskou úpravu této části práva za nejpodstatnější.

⁷² *Digesta, neboli, Pandekty: svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae : tomus I, liber I-XV, fragmenta selecta.* Přeložil Peter BLAHO, přeložil Jarmila BARTOŠÍKOVÁ, přeložil Michal SKŘEJPEK, přeložil Jakub ŽYTEK. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2., s. 222

⁷³ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny.* Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0. , s. 89

⁷⁴ DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého.* 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-625-5., s. 177

3.2 Sousedská práva ve středověku

Vzhledem k tomu, že období středověku nebylo obdobím modernizace a vyspělosti, středověká společnost měla na starosti jiné věci než budování vyspělejších zákoníků, zejména pak propracovanosti úpravy sousedských práv. Středověk je spíše dobou přebírání mocenských sil a utváření prvotních základů říše, ačkoliv i v této době vzniklo mnoho uznávaných právních knih. Můžeme zde pozorovat vliv římského práva, který se projevuje ve spoustě knih. „*Pronikání do římského práva do mladších právních řádů se tradičně nazývá recepce římského práva. Probíhala ve dvou liniích. Tou první, která je skutečnou recepcí, bylo přímé přejímání římskoprávního vzoru do práva domácího, a tou druhou pak byl nepřímý vliv na právní vývoj prostřednictvím tvůrců a uživatelů práva, kteří při své činnosti využívali svých římskoprávních znalostí, získaných zejména univerzitním studiem.*“⁷⁵ Druhá linie bývá často označována jako romanizace práva, kterou prošla právě naše společnost, jelikož naše území leželo až za hranicemi římské říše, a nemělo tak přímou vazbu na římskoprávní kulturu.

I v této době se však můžeme setkat s úpravou sousedských práv, jelikož společnost a středověké právo vyžadovaly, aby byly zachovány striktní morální normy doby a aby vlastník nijak nenarušoval práva jiných osob při uplatňování těch svých. V roce 1579 byl vytištěn **Koldínův zákoník**, který byl vydán pod názvem „Práva městská království Českého“. Zpočátku jeho vývoj platnosti nebyl jednoduchý, jelikož část severočeských měst odmítala uznat jeho závaznost, ale nakonec byl uznán zemským sněmem v roce 1610 za závazný zákoník⁷⁶

Sám zákoník obsahoval určitá pravidla, která regulovala sousedské vztahy a můžeme v nich recepci z dob římských výrazně cítit, dochovávají se k nám v určité podobě dodnes. Jedním z takovýchto pravidel byl například zákaz stékání dešťové vody z jednoho domu na sousedův dům. Vlastníku pozemku také náleží právo na „přívěs“, což znamená, že pokud budou převislé větve způsobovat škodu na jeho pozemku, má právo je uřezat a přivlastnit si je, což platilo i o kořenech. Nemusel tak mít žádné svolení od souseda takto činit. Stejně tak pokud škodil strom z druhého pozemku stínem, mohl vlastník žádat žalobou jeho poražení. Zajímavá je úprava problematiky spadaných plodů, která se již neshoduje s úpravou římskou.

⁷⁵ VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-575-3., s.123

⁷⁶ Tamtéž, s.135

Ovoce z převislých větví náležely tomu, či je půda, kam ovoce dopadne, což se označovalo právem na „přepad“. Zákoník se zabýval také imisemi dýmem, zápachem, dešťovou vodou nebo čímkoli, co by souseda obtěžovalo. Takovéto příčiny těchto imisí má také soused zakázáno zřizovat poblíž hranic, jde například o pece či hnojivé jámy.

V zákoníku však byla k nalezení také pravidla, která se dnes již v téže podobě v zákoníku neobjevují, jsou jimi například zákaz zřizování oken ve vlastní zdi do cizího dvora či právo „souvrátí“, které umožňovalo na sousedově pozemku obracet pluh.⁷⁷ Zajímavostí je povinnost řemeslníků používajících ke své práci oheň udělat taková opatření, aby na sousedovu střechu nelítaly jiskry. Rozhrady v tomto pojetí byly řešeny různými mezníky kamením, které se nesměly posouvat a poškozovat.⁷⁸

Recepce římského práva nám pak tato ustanovení ještě více rozšířila a většinou i kodifikovala. Obecně tedy můžeme říci, že i ve středověkém právu existovala rozmanitá omezení pozemkového vlastnictví, kdy právo ukládalo sousedním vlastníkům nemovitostí vzájemnou ohleduplnost a povinnost něco strpět. V úpravě je také cítit velký vliv středověkého hospodaření na sousedských pozemcích, které zmiňují potřeby obracení pluhu či problematiku hnojových jam.

3.3 Sousedská práva za Všeobecného občanského zákoníku

Všeobecný občanský zákoník, svým původním názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, který spíše můžeme znát pod zkratkou ABGB, byl vyhlášen patentem císaře Františka I. v roce 1811 a je považován za neucelenější základ občanského práva té doby, který je výrazně ovlivněn recepcí římského práva. Všeobecný občanský zákoník byl na svou dobu velice moderní a průkopnický zákon, byl upraven stručně, přehledně a velice srozumitelně. Na zákoníku se pracovalo dlouhou dobu, možná proto byl tak dobře zpracován a stal se platným pro všechny země rakouského císařství kromě Uher. Zákoník byl také jedním z nejvýznamnějších právních kodexů a svou kvalitou postačoval po dlouhá léta až do roku 1950. Během svého působení však prošel drobnými úpravami

⁷⁷ ADAMOVIČ, Karolína. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7., s. 38

⁷⁸ VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6005-0., s.177

v podobě novel, díky kterým v něm můžeme dohledat i úpravu sousedských vztahů.⁷⁹

Nejprve bych ráda zmínila pojetí vlastnictví jako takové. V komparaci s dnešním pojetím již tehdy bylo chápáno vlastnictví obdobným způsobem, což mne osobně překvapilo. „*Vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním, s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.*“⁸⁰ Dle J. Švestky⁸¹ můžeme považovat toto vymezení vlastnického práva za jeden z odkazů hodný následování, a to hned z několika důvodů. Vlastnictví je už chápáno jako významný projev svobody a rovnosti lidí v důstojnosti a právech. Dále jako právo jednotného obsahu všech vlastníků a v neposlední řadě můžeme v tomto vymezení spatřit stejnou míru právní ochrany vlastníků. Právní úprava tak používá podobných slovních obrátů jako je tomu dnes a inspirace v pojetí je znatelná.

Zásada, s kterou jsme se mohli setkat již v římském pojetí „*superficies solo cedit*“, byla převzata i prvními občanskými zákoníky, a to jak francouzským Code Civil, tak rakouským Všeobecným občanským zákoníkem. Zásadu můžeme spatřovat v ustanoveních §297, kde jsou stavby prohlášeny součástí pozemku jako nemovitosti, ale také v §418, podle něhož případně stavení vlastníku půdy, přestože stavbu vystavil jiný stavitel. Pakliže však byl tento stavitel poctivý a jednal nevědomě, může požadovat náhradu škody.⁸²

Nyní se dostáváme k pojetí sousedských práv za doby účinnosti tohoto zákoníku. Jak již bylo řečeno, ustanovení věnující se sousedským právům byly do zákoníku dodány novelou a jedná se ustanovení §364, §364a a §364b. Ustanovení §364 můžeme považovat za tehdejší generální klauzuli, která nám dává směr v případném řešení sousedských sporů. „*Vůbec lze vlastnické právo vykonávati jen potud, pokud se tím nezasahuje do práv osoby třetí nebo se nevybočuje z mezí daných v zákonech k zachování a podpoře blaha obecného.*“⁸³

Toto ustanovení dle mého názoru tvoří opět právní rámec, ve kterém je nutné se pohybovat v každém zákoníku, který má zaručovat nějakou ochranu

⁷⁹ DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel. ADAMOVÁ Karolina. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7., s. 45-54

⁸⁰ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, § 354

⁸¹ DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel. ADAMOVÁ Karolina. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7., s. 516-517

⁸² Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, § 418

⁸³ Tamtéž, § 364 odst. 1

zásahu do osobního vlastnictví a žití. V druhém odstavci tohoto ustanovení můžeme shledat jistou podobnost v dnešní aktuální úpravě imisí, kde i zde není výčet imisí taxativní, ale je spíše demonstrativního rázu. „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, co působí vnikání odpadkové vody, kouře, plynů, tepla, zápachu, hřmotu, otřesů a podobných nepřiležitostí, převyšují-li míru podle místních poměrů obvyklou a ztěžují-li podstatně užívání pozemku v místě obvyklé. Přímo je přiváděti se nepřipouští, není-li k tomu zvláštního důvodu právního.*“⁸⁴

Je zajímavé sledovat, že v této právní úpravě mohl ještě vlastník pozemku přímo zakázat sousedovi provádět nějaké činnosti, v jejichž důsledku pak vnikaly imise na jeho pozemek. V dnešní úpravě je tomu naopak. Máme právo donutit takového rušitele, aby se zdržel imisí, ale neukládáme mu k tomu žádný příkaz konání, přestože v některých případech je konání k zdržení se imise nevyhnutelné. Pojem místní poměry obvyklé pak jsou navíc nahrazeny naším ustáleným pojmem „poměr místně přípustný“, o kterém si povíme více v další kapitole. ABGB také na rozdíl od dnešního zákoníku zakotvoval přímo rozdělení na imise **přímé a nepřímé**, přičemž o těch přímých říká, že je nepřípustné je přivádět přímo za žádných okolností. Pakliže je však k tomu dán nějaký zvláštní právní důvod jako je například dohodnutá služebnost, jakou může mít dohoda o stékání dešťové vody, pak jsou tyto imise možné.

Taktéž bylo užívání v zákoníku dělení imisí na **obyčejné a kromobyčejné**. Kromobyčejné jsou ty imise, které vnikají na cizí pozemek v kromobyčejném rozsahu s kromobyčejnými účinky. Tímto rozsahem se pak rozumí to, že imise přesahují míru podle místních poměrů obvyklou. Tato míra je odlišná v různých lokacích, nebude tak stejná míra pro kouř v průmyslové oblasti jako v lázeňském městě.

Další ustanovení, které se zabývalo sousedským právem, bylo ustanovení §364a, které říká: „*Jsou-li však příčinou újmy nepřiležitosti tuto míru převyšující způsobené zařízením horním nebo zařízením na sousedním pozemku úředně schváleným, je vlastník oprávněn požadovati na soudě jen náhradu škody, a to i tehdy, když škoda způsobena byla okolnostmi, ku kterým při jednání úředním nebylo přihlíženo.*“⁸⁵ Toto ustanovení mi až nápadně připomíná naše aktuální ustanovení §1013 odst.2 NOZ, které zaštiťuje imise důsledkem provozu závodu či

⁸⁴ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, §364, odst. 2

⁸⁵ Tamtéž, §364a

jiného zařízení, kde ani zde se nemůže takovýto poškozený vlastník dovolávat zdržení se imisí, ale pouze náhrady škody jako je tomu v tomto ustanovení.

Zákoník řešil také problematiku úprav pozemku, které by mohly souseda poškodit: „*Pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení sousedovy pozbyly náležitě opory, leda že držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění*“⁸⁶ Sousedská práva ohledně stavby byla však zakotvena také v §340-§343, které se zabývají nejen stavbou nových staveb na sousedním pozemku, pakliže je tento soused novou stavbou nějak ohrožen, ale zabývají se i opačným problémem, kdy již zřízená stavba „*je na spadnutí a jemu hrozí zjevná škoda*“.⁸⁷

Pozornosti neušla ani problematika zaběhnutých zvířat na cizím pozemku, který můžeme dohledat v §384 ABGB: „*Domáci roje včel a jiná krotká nebo zkrocená zvířata nejsou předmětem volného chytání zvířat, naopak vlastník má právo je na cizím pozemku stíhati; má však držiteli pozemku nahraditi škodu snad způsobenou. Jestliže vlastník mateřského úlu roje po dva dny nestihal; nebo zkrocené zvíře do čtyřiceti dvou dnů samo se nevrátilo, může je na obecném pozemku každý, na svém pozemku vlastník pozemku sobě vzíti a podržeti.*“⁸⁸ Toto ustanovení tak dává možnost vlastníku zaběhlého zvířete vstoupit na cizí pozemek a zvíře si na něm odchytit, toto právo umožňuje i dnešní úprava, stejně tak s povinností zaplatit škodu, pokud toho zvíře nějakou udělá. Co je ale upraveno jinak, je problematika odchyťování roje včel, která v této úpravě souvisí s časovou lhůtou, do kdy se včelstvo má vrátit nebo být stíháno. Na rozdíl od dnešní úpravy, kdy vlastník ztrácí právo na své včelstvo, jakmile roj vletí do obsazeného úlu, a to bez náhrady.

Neméně významné je ustanovení týkajících se sporů ohledně stromů rostoucích na hranicích pozemků dle §421, kdy vlastnictví tohoto stromu se neřídí kořeny, ale kmenem, který ze země vyrůstá. Pakliže stojí tedy kmen na hranici pozemků několika vlastníků, pak je tento strom společný.⁸⁹ Zajímavá je pak také úprava ohledně převisů a podrostů kořenů, kterou nám osvětluje §422: „*Každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užít.*“⁹⁰

⁸⁶ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, §364b

⁸⁷ Tamtéž, §340-343

⁸⁸ Tamtéž, §384

⁸⁹ Tamtéž, §421

⁹⁰ Tamtéž, §422

Poslední oblastí, kterou bych ráda zmínila, je oblast rozhrad a oplocení pozemků, jimiž se zabývají ustanovení §854-858 ABGB. Ustanovení §855 nám pak může připomínat ujednání o společných rozhradách v aktuálním znění zákona: „*Každý podílník může společné zdi užívat na své straně až do polovice tloušťky, i udělati slepé dveře a skříně ve zdi tam, kde na druhé straně dosud žádných není. Stavení však nesmí se komínem, ohništěm nebo jinými zařízeními vydávati v nebezpečí, ani jakkoli překážeti sousedovi v užívání jeho podílu.*“

Můžeme si tak povšimnout, že úprava ABGB byla opravdu rozsáhlá, a i přes stručnou úpravu, obsahovala mnoho ustanovení pokrývajících problematiku z odlišných spekter sousedských sporů.

3.4 Střední občanský zákoník

Vývoj právní úpravy souvisí s vývojem a děním samotné společnosti, což můžeme potvrdit právě tímto zákoníkem, který je odrazem tehdejšího vývoje a politických změn. Změna ekonomických a politických poměrů s sebou přinesla nutnost řídit se zásadami socialistického soužití a v důsledku politických změn utkvěla představa takového soužití bez potřeby nějaké regulace a řešení sousedských sporů, jelikož se mělo za to, že ty přirozeně vymizí. V důsledku toho se tzv. středním občanském zákoníku č. 141/1950 neobjevovaly ustanovení blíže specifikující zákaz a regulaci imisí a s tím spojených sousedských vztahů.

V §109 o.z. nicméně můžeme najít obsah generální klauzule, která zní: „*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.*“⁹¹ Zajímavé je, že ačkoliv je několik problematik spojeno pouze v jedno ustanovení, všimněme si podmínek, které zakotvují možnost okleštění větví či vytrhání kořenů. Oproti předchozí úpravě se může daná věc učinit pouze šetrným způsobem a ve vhodné roční době, tak jak je tomu dnes.

Další ustanovení, které se dotýká sousedských práv najdeme pak v §141, který se zabývá ploty a zmiňuje rozhrady, kdy říká, že veškeré mezníky, ploty či

⁹¹ Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník, §109

zdi jsou společné pro všechny vlastníky rovným dílem. Přejímá se také předchozí úprava o stromu, jehož kmen je na hranici více vlastníků.

3.5 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

V původním znění tento zákoník žádnou úpravu ohledně sousedských práv neobsahoval, jelikož se pokládal institut sousedských práv za zastaralý, který již v nové moderní společnosti nemá místo.⁹² Novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. byl vložen do tohoto právního předpisu §130a, který si dovoluji ocitovat, abych na něm lépe mohla poukázat na nadcházející úpravy.

§130a

(1) „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené, aniž provedl dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat susedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na susedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek.

(2) Jestliže je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání susedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného národního výboru, který je stavebním úřadem, rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Ustanovení § 66 až 70 stavebního zákona tím nejsou dotčena.

(3) Vlastníci susedících pozemků jsou povinni umožnit vstup na své pozemky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování susedících pozemků a staveb. Došlo-li tím ke škodě na pozemku, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.“⁹³

Zde můžeme přehledně vidět, že právní úprava se vtiskla do jednoho ustanovení o třech odstavcích, které upravují velký počet různorodých omezení

⁹² Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

⁹³ Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, Čl. I

vlastnického práva a odvíjí se od cítění a vlivu tehdejší doby (například specifikací národního výboru jakožto stavebního úřadu).

Zákon upravila do konečné podoby ještě jedna novela⁹⁴, která mírně upravila citované paragrafy. Novela také posunula celou právní úpravu do nového ustanovení, a to do §127. V prvním odstavci pocítíme změnu především v rozšíření možnosti imisí světlem a vibracemi, kterými nemá vlastník věci obtěžovat své sousedy. To dokládá nové potřeby společnosti regulovat tyto imise vznikající rozvíjející se technikou, které se promítají i právní úpravě. V druhém odstavci pak zaznamenáme vypuštění specifikace stavebního úřadu na národní výbor, kde opět můžeme vidět vliv změny politického systému, který se navrácí k demokratickému smýšlení. A konečně ve třetím odstavci pak dochází k pouhé změně slovního obratu „pokud to nezbytně vyžaduje údržba“ na omezení možnosti vstupu na sousedův pozemek „na nezbytnou dobu a v nezbytné míře“. Takto tedy můžeme nahlížet na sousedská práva v tomto zákoníku v konečné podobě.

⁹⁴ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, Čl. I

4 Současná právní úprava sousedských práv a imisí

Činnost, která je vyvíjena na jednom pozemku, jejíž účinky mohou nepříznivě dopadat na sousedící pozemek, je jedním z hlavních témat sousedských práv. Celá věc má velkou spojitost s myšlenkou a pochopením vlastnictví, čímž jsme se zabývali už v kapitole o římském právu. Tím, že vlastník má dle právního řádu možnost libovolně se svou věcí nakládat a užívat ji, může zasahovat do práv jiného vlastníka například hlukem či zápachem. Tuto kolizi práv užívání výhradně, co se týká nemovitostí, pak řeší právě úprava sousedských práv.

Tím se dostáváme k pojetí absolutního neomezeného vlastnického práva, které již dnes není chápáno tak, jako tomu bylo dříve a tato teorie v podstatě není přijímána. Vlastnictví a jeho práva na užívání mohou být omezeny zrovna tak stejným právem jiného vlastníka, a proto nemůžeme hovořit o absolutním právu. Co se týká práv sousedských a vztahů sousedů, vzájemnost práv zde hraje významnou roli. Hlavním smyslem je vzájemná ochrana práv sousedů, kdy ochrana, která je poskytnuta jednomu vlastníkovi, nesmí být toliko v rozporu s ochranou, která náleží dle právního řádu druhému vlastníkovi.⁹⁵

Podstatu této vzájemnosti i obecné vysvětlení pojmu a pochopení jeho náležitostí nám pak stanovil tehdejší Nejvyšší soud ve své zprávě R 37/1985, který se touto problematikou zabýval. „*Nová úprava v oblasti susedských práv vychádza zo zásady, že tieto práva sa môžu uplatňovať len na základe vzájomnosti. Ochrana poskytovaná právam vlastníka jednej veci nesmie byť v nepomere ku spravodlivej ochrane, ktorá náleží právam vlastníka druhej veci. Ochrana sa poskytuje právam vlastníka nehnuteľnej i hnutel'nej veci.*“⁹⁶

Pokud dojde ke středu dvou základních práv, musí se vždy nejprve určit, které z těchto práv má nárok na uplatnění. Snahou v těchto kolizích práv je pak neopomenout vzájemnost a snažit se zachovat co nejvíce z obou základních práv, což nám říká také náleze ústavního soudu, který se střetem vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání zabýval.

„Při střetu dvou základních práv, tak jako je tomu v daném případě, musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu,

⁹⁵ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 155

⁹⁶ Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Pls 1/85.

*musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip.*⁹⁷

Jelikož nemohou být práva sousedů v jednotlivých případech naprosto totožná a vždy jeden z nich má na danou věc právo větší, nelze spory řešit jinak než omezením práv jednoho z nich.

Ochranu tak dostává ten vlastník, jehož právo na ochranu má větší význam. Existují situace, kdy do práva vlastníka neoprávněně zasahuje více osob, pak má vlastník právo domáhat se ochrany proti kterémukoliv z těchto osob, což můžeme vyčíst také v rozsudku, který řešil podmáčení nemovitosti v důsledku vlivů vypouštění vody v okolí pozemku. *„Skutečnost, že ani poté, co žalovaný se zdrží dalších zásahů do práva vlastníka, neustanou zásahy dalších osob a závadný stav nebude zcela odstraněn, není důvodem pro zamítnutí návrhu.*⁹⁸

Vlastník si tedy nemůže počínat zcela jen podle svého uvážení a musí se pohybovat v zákoně vymezeném mantinelu, jeho vlastnictví je tak omezeno. Z právní teorie rozeznáváme dvojí omezení vlastnického práva, **pojmová omezení** a **omezení na základě konkrétních právních předpisů**. Pojmová omezení jsou poměrně četná. Jedním z nich jsou ustanovení, která najdeme v Listině základních práv a svobod. Článek 11 nám zakotvuje práva spojená s vlastnictvím. Právě tato omezení jako *„vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ zakotvuje však nejen omezení a povinnosti, ale také práva jako je právo vlastnit majetek, dědit jej a nárok na jeho zákonný obsah a ochranu.⁹⁹ Dalším takovýmto omezením jsou různá obecná ustanovení, která můžeme vyčíst na počátku právních předpisů jako například povinnost jednat poctivě v právním styku či zákaz zneužití práva při jeho výkonu, jak nám ukládá občanský zákoník.¹⁰⁰

Další skupina omezení pak patří již konkrétním právním předpisům, tato omezení se nazývají jako **skutečná omezení**. V našem případě je blíže upraven vztah k jiným vlastníkům či uživatelům v občanském zákoníku, který je stěžejním

⁹⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 16. 6. 2005, sp.zn. I.ÚS 353/04

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

⁹⁹ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, Čl. 11 odst. 3

¹⁰⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §6 odst.1, §8

pro úpravu sousedských práv, ale další omezení můžeme najít i v jiných předpisech. Úzkou spojitost můžeme shledat také s předpisy stavebních úprav a staveb obecně, proto se s omezením můžeme setkat ve správním řádu či stavebním zákoně. Další omezení můžeme hledat v rozhodnutích státních orgánů, která tvoří neméně významnou skupinu omezení.¹⁰¹

4.1 Generální klauzule

V této kapitole se podíváme na obecnou úpravu sousedských práv, kterou najdeme v občanském zákoníku. Dovolím si citovat stěžejní úpravu zákona, jelikož mám za to, že nadcházející ustanovení jsou výsledkem celého jejich vývoje, proto je nutné si jednotlivá ustanovení probrat a následně se podívat podrobněji na jejich význam a chápání. §1012 o.z. říká:

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

Vlastníku **se zakazuje**. Tato povinnost je bezpodmínečná a omezuje vlastníka ve výkonu svých práv na tzv. zdržení se. Úprava tedy obecně předpokládá, že každý vlastník má určité právo k nějakému výkonu, které mu obecně náleží, pakliže by ale tímto svým výkonem někoho obtěžoval více, než je přiměřené místním poměrům, pak by tento výkon již nebyl po právu, ale stal by se protiprávním. On by pak byl povinen **zdržet** se za těchto podmínek takového výkonu či chování. Porušení takovýchto práv jiných osob musí být dále **závažné**, nestačí tak jen menší či nevýznamné porušení, toto rušení musí být opravdu podstatné. Tato podmínka má však jasné odůvodnění, má zjevně předcházet nepodstatným sporům a zaštitovat tak porušení míry přípustnosti rušení vzhledem k místním poměrům. Závažné rušení či ohrožování souseda se také nestane přípustným jen proto, že vzhledem k místním poměrům, je to obvyklé či se tak koná již dlouhodobě.

¹⁰¹ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 83

4.1.1 Závažné rušení práv sousedů

Co zákon míní „závažným rušením práva“ nám osvětluje Spáčil ve své publikaci. „*Takové závažné rušení může mít formu **obtěžování** (to, výkonu přímo nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným) nebo formu **přímého ohrožení**, nebo dokonce **bránění ve výkonu práva**.*“¹⁰²

Obtěžováním musíme chápat právem významné obtěžování, které je ve smyslu §1012 NOZ, tedy jde o nějaké protiprávní působení a má vliv na výkon práva obtěžované osoby. Obtěžování může být buďto jednorázové, nebo trvající či opakované. Je třeba i zde odlišovat maličkosti od významného obtěžování, ale zároveň pamatovat, že pokud se maličkosti nasčítávají po nějakou dobu, můžeme hovořit i o šikaně jako problému, který se ale dá řešit jinou cestou. Není také rozhodující subjektivní názor tohoto souseda, ale význam má objektivní názor většiny. K subjektivním zvláštnostem nelze v zásadě přihlížet a je třeba vycházet z objektivizovaného pohledu. Není tak možné přiznat ochranu z důvodu nějaké specifické zvláštnosti osoby jako je například alergické onemocnění. Judikatura se těmito případy taktéž zabývala a shledala, že postižený musí uzpůsobit své chování adekvátně lokalitě, kde žije.¹⁰³

Je pak otázkou, do jaké míry je ochrana sousedských vztahů a hranic určujících sousedské spory natolik zásadní při ochraně této objektivnosti oproti specifickým problémům menšiny. Je rozumné tento problém zobecnit a zohlednit tak objektivní přípustnou míru, jelikož zabývat se zvláštností a rozpoštěním každého z nás, by těžko vedlo k uspokojení všech. Avšak ne všechny zvláštnosti, kterými se jeden ze sousedů může vyznačovat, jsou na stejné bázi a mají stejné důsledky.

Ohledně objektivnosti nahlížení na sousedské problémy bych ráda zmínila kauzu, která má jistě sporné body a mnoho zastánců opačných názorů. Situace, kdy hlavní specifikací jednoho vlastníka je alergie na včelí jed, se může stát v propojení se sousedícím vlastníkem, jenž chová včely a jeho včelí roj přelétá přes sousedící pozemek, vážným trvajícím ohrožováním života. Soud se pak v rozhodnutí

¹⁰² SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 158

¹⁰³ KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmír. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 8

vyjádřil, že je možné udělat v těchto případech mimořádně výjimku a ke zvláštnosti přihlídnout.¹⁰⁴

V tomto případě se jedná o vážné ohrožení zdraví tohoto alergika, přičemž ačkoliv obtěžování včelami nepřevyšuje míru přiměřenosti v tamním okolí, omezuje vlastníka v obvyklém užívání nemovitosti v rámci neustálého strachu z bodnutí včely a možnou smrtí. Pokud by se však uzákonilo, že v případě možného ohrožení zdraví, je ochrana na straně postižených, mohla by se situace zcela změnit a mohli by jí využívat i lidé s různými psychickými problémy, jejichž postižení by pak bylo neméně důležité, avšak mohlo by mít katastrofální dopad.

Osoby, které tedy nyní toto postižení zužuje a v rámci tohoto postižení mají problém s něčím, co ostatním občanům nevádí a nepřevyšuje to obvyklou míru obtěžování, musí tyto osoby samy hledat řešení své situace jinak. Zejména pak může vést cesta přes §2903 odst. 2 NOZ, který může pomoci ochraně svých práv jiným způsobem. Problémem pak zůstává financování tohoto konání.¹⁰⁵

„V těchto závažných případech, kdy je ohrožena sama existence věci vlastníka, zřejmě nebude proto, aby se vlastník dovolal ochrany, nutné, aby byla při rušení překročena míra přiměřená poměrům.“¹⁰⁶ Nemusí se tak nutně jednat o ohrožení samotné existence a života tohoto vlastníka, ale může se také jednat o existenci věci vlastníka. To nám pak může potvrdit také rozsudek, který řeší podmáčení nemovitosti v důsledku vody stékající na tento pozemek takovým způsobem, že závažně ohrožuje samotnou existenci stavby, přestože se v dané lokalitě nejednalo o převýšení míry přiměřené poměrům. Rozsudek taktéž vysvětluje problematiku, kterou jsme řešili v předchozích odstavcích.

„Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným. Pokud v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívajícímu v poškozování věci, jde o neoprávněný

¹⁰⁴ Rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.6.1973, sp. zn. 3 Cz 31/73, Sborník IV, 471, R 3/1988

¹⁰⁵ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 160

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmír. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 8-9

zásah podle § 127 odst. 1 ObčZ bez ohledu na to, zda tento zásah překračuje míru přiměřenou poměrům.“¹⁰⁷

K rušení vlastnického práva může dojít jak činností, tak nečinností, což je důležité si uvědomit. Sousedící vlastník se má vždy chovat tak, aby nijak nerušil sousedova práva, pokud je k tomu zapotřebí vyvinout nějakou činnost, například opravení plotu či zamezení odtékání dešťové vody na sousedův pozemek, pak je nucen učinit taková opatření, aby těmto imisím zamezil. Zákon tedy výslovně nepřikazuje konkrétní činnosti udělat, přikazuje ale zdržet se veškerého rušení, což k určité činnosti samo někdy přímo vede. Dále je zakázáno konat ty činy, které mají za hlavní účel jiné osoby obtěžovat či nějak poškodit, což navazuje na ustanovená §8 NOZ řešící ochranu a zneužití práva.¹⁰⁸

V §1013 NOZ a následujících ustanovení jsou dále upraveny specifické případy rušení, které jsou zvláštní a použijí se tehdy, kdy je speciální úprava vhodnější. Pokud se na daný případ aplikovat nemohou, použijí se obecná ustanovení a generální klauzule.

4.1.2 Míra přiměřená poměrům

Vzhledem k tomu, že i v tomto ustanovení narážíme na neurčitý pojem, který však určuje veškeré chápání sousedských sporů a je nejspekulativnějším pojmem před českými soudy, kdy jedna strana se snaží danou míru prokázat, druhá vyvrátit, ráda bych citovala vysvětlení tohoto pojmu z řad našich významných teoretiků či právníků.

„Na míru rušení nutno nahlížet především co nejvíce objektivně, tedy z hlediska pozice a pocitů průměrného člověka, v souladu s §4 ObčZ. Pokud půjde o takové rušení, které průměrný člověk nevnímá jako podstatně rušivé, nelze ochranu přiznat a dotčená osoba musí hledat jiné řešení ve své věci.“¹⁰⁹

Pojem jako takový byl použit z jediného důvodu, a to, aby se soud nemusel zabývat maličkostmi, ale pouze významným rušením práv jiných osob. Každý je nucen snášet určité omezení či imise ze sousedního pozemku, pokud však překročí

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

¹⁰⁸ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 156-157

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmir. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 8

tyto účinky stanovenou míru, můžeme se dovolávat ochrany svých práv. Kde je však ona míra přiměřená poměrům a co už je přes míru, je někdy velice obtížné určit. Soud, který se tak daným sousedským sporem zabývá, musí nejprve tuto hranici určit. Nemusí přitom jít jen o míru obtěžování lokální, ale může určovat míru také vzhledem k určitému druhu věci. Vždy však musí dbát dobrých mravů a rozhodovat se tak, aby zhodnotil poměry vyváženě z **objektivního hlediska**. V rozhodnutí by pak měl také onu míru přiměřenosti vyjádřit konkrétně, tedy jaké chování by ještě přípustné bylo, jaké už překročilo míru obtěžování.¹¹⁰

Bývalý Nejvyšší soud se k tomuto pojmu vyjádřil v rozhodnutí, kde taktéž podporuje hodnocení obtěžování z objektivního hlediska, nicméně dodává možnost výjimky. „Nelze vyloučit, aby se přihlédlo i k okolnostem tkvícím v osobě nebo v poměrech vlastníka, který se ochrany proti neoprávněnému zásahu domáhá (popřípadě k okolnostem tkvícím v osobě nebo v poměrech příslušníka jeho rodiny a domácnosti vzhledem k ustanovení § 130 odst. 1, věta před středníkem, o. z.). Může ovšem jít jen o takové okolnosti, které svou závažností tento ohled vyžadují, přičemž je nutno zvláště bedlivě dbát o to, aby ten, kdo se jich dovolává, sám nejednal v rozporu se zásadami socialistického soužití a nevyžadoval ohledy neúměrné okolnostem konkrétního případu, a zabránit jakékoliv snaze nebo možnosti jejich zneužití.“ Rozhodnutí navíc nabádá soudy také k tomu, aby k rozhodování využívaly odborné posudky, které jim výrazně pomohou. Uvádí navíc příklad správného postupu při sousedském sporu ohrožení kouřem. „Správně postupoval obvodní soud pro Prahu 6 ve věci sp. zn. 5 C 187/84, když pro posouzení toho, zda žalobce je nad míru přiměřenou poměrům rušen kouřem vycházejícím ze zahradního krbu, zjišťoval podklady provedením důkazu zprávou obvodní hygienické stanice, městské inspekce požární ochrany a národního výboru.“¹¹¹

Míru přiměřenou poměrům můžeme snadněji určit tak, že co je v souladu s danými právními předpisy, bývá v normě a ve stanovené míře. Pakliže se však obtěžování dostane nad limit stanovených právních předpisů, pak je míra přiměřená poměrům překročena a nezáleží pak na tom, zda je obtěžování v dané lokalitě či v určitém druhu obvyklé.¹¹²

¹¹⁰ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 162-163

¹¹¹ Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 6. 1987, sp. zn. Cpj 203/86

¹¹² SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 165

Platí to však i opačně, tedy pokud dané obtěžování nutně dle právních předpisů ještě nepřekračuje hranice a limity, avšak překračuje míru obvyklou v daném místě, může se stát i toto obtěžování právně významným. Doložit to můžeme rozhodnutím soudu, který se zabýval imisí hlukem a dospěl ke zmíněnému závěru: „*V dané věci se tedy odvolací soud neměl spokojit se zjištěním, zda obtěžování přesahuje limity dané správními předpisy, ale měl se zabývat otázkou, zda jde o hluk obvyklý v obdobných městských lokalitách (a to jak intenzitou, tak dobou trvání) a zda lze tedy po žalobci spravedlivě žádat, aby jej snášel.*“¹¹³

Není tedy pochyb, že určování mezi neurčitých pojmů vždy nese svá úskalí a rizika, zvláště za situace, kdy jejich určení výrazně mění podstatu celého případu. K lepšímu vymezení nám pomáhá judikatura, která nám díky různorodosti svých případů pomáhá neustále tento pojem konkretizovat v rámci sousedských sporů.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu zde dne 30.08.2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007

5 Imise a další druhy zásahů do sousedských práv

Problematiku imisí jsme letmo rozebírali již v předchozích kapitolách diplomové práce, v této kapitole se však zaměříme na imise podrobněji. Klíčové bude pochopení pojmu imise, jeho dělení a rozřazení podle druhů imisí a zásahů do sousedských práv. Vzhledem k rozsáhlosti druhů imisí se však budeme v této kapitole soustředit pouze na ty, které jsme buď již zmiňovali v římském právu či jsou z hlediska vývoje či charakteru více zajímavé. Můžeme pozorovat jejich přítomnost v aktuálních kauzách, které bych ráda v jednotlivých podkapitolách doplnila.

Imise pochází z latinského slova immisio, jež můžeme přeložit jako vhánění, vpuštění nebo vnikání. V literatuře se uvádí, že mezi imise obvykle řadíme vypouštění vody nebo splašků, prach nebo popel zviřovaný na pozemku, prudké osvětlení nebo naopak stínění, teplo z teplovodního vedení, zápach ze žumpy a ze záchodu, znečišťování půdy, psí štěkot, hluk, zápach, přelétání míčů, obtěžování včelami, holuby, hlodavci, hmyzem, a to jak v důsledku užívání pozemku, tak i zanedbávání jeho údržby.¹¹⁴

Obecně však můžeme pojem imise chápat v **širším nebo užším smyslu**. V tom širším je jako imise chápán jakýkoliv účinek nějaké věci, ať už z hlediska její samotné existence či jejího užívání. Tento účinek se pak projeví na cizí věci, popřípadě pozemku či právech škodlivým způsobem. „*Široké pojmání imise vychází z principu, že vlastník je na jedné straně oprávněn nést veškerý užitek ze své věci, ať již vznikl cílenou činností nebo náhodou (§1012 věta první obč. zák.), a na straně druhé musí objektivně (bez zřetele na vlastní jednání a zavinění) odpovídat za nepřiměřeně škodlivý následek existence věci bez ohledu na to, o jaký negativní následek jde (§1012 věta druhá obč. zák.)*.“¹¹⁵

Užším pojmáním se myslí pak jen samotné pronikání produktů věci nebo jejího užívání na cizí pozemek, ostatní negativní vlivy pozemku na práva třetích osob se pak řeší zvláštními ustanoveními mimo rámec úpravy imisí. Výčet imisí v užším smyslu pak nacházíme v §1013 NOZ, který můžeme pokládat za jedinou platnou definici právního pojmu imise. Zákon pracuje s imisemi v tomto smyslu,

¹¹⁴ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 169

¹¹⁵ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8., s.1

tedy jako s určitým vlivem, pronikáním smysly vnímatelným, a to vzduchem, vodou nebo po zemi.¹¹⁶ Vzhledem k důležitosti tohoto ustanovení bych ráda celé ustanovení pro přehlednost citovala:

§ 1013

- (1) *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*
- (2) *Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.¹¹⁷*

Jak již bylo výše zmíněno, vlastník pozemku má při užívání své nemovitosti téměř neomezené právo ochrany svého vlastnictví, přesto však určité omezení nalézáme. Je omezeno přesně tímto právem svého souseda, a vlastník je tak povinen chovat se tak, aby účinky jeho jednání, které se mohou projevit na cizím pozemku, nepřesahovaly míru přiměřenou poměrům. Tyto limity imisí jako jsou hluk, světlo, kouř a podobně, jsou určeny především v právních předpisech a každý vlastník se jich je povinen zdržet v nadlimitním měřítku.

Zmíněné obtěžování však může být zapříčiněno jak konáním, tak nekonáním, kdy účinky tohoto chování pronikají na sousedův pozemek. Vzhledem k tomu, že má vlastník povinnost zdržet se těchto imisí, může být tak tímto ustanovením donucen k odstranění imisí konáním, přestože imise vznikly právě nekonáním. Velkou roli při řešení imisí má míra přiměřená poměrům. Tímto pojmem jsme se

¹¹⁶ KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmír. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 63

¹¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., § 1013

už hlouběji zabývali v předchozí kapitole, proto ho již nebudeme podrobněji rozebírat. Ráda bych zde jen zmínila, že pro posouzení přípustnosti míry je důležité srovnání nejen s lokální mírou obtěžování, ale taktéž s mírou stanovenou v právních předpisech. Pokud se však jedná o vážné ohrožení práva nebo zásah do vlastnického práva podle §1040 a násl. o.z., lze poskytnout vlastníkovvi ochranu i bez ohledu na tuto míru.¹¹⁸

Pokládám za vhodné vymezení dalšího neurčitého pojmu, kterým je „**obtěžování**“, kdy každý z nás může totožné chování za obtěžování označit i neoznačit. Dle p. Schelleové je obtěžování: „ *situace, která je nám nepříjemná, přináší nesnáze, nutí něco udělat, něčeho se zdržet, něco strpět, co by jinak nemuselo být, nebyť tohoto obtěžování*“.¹¹⁹

Některé imise však ani k soudu nedojdou, přestože bychom je za nadměrné obtěžování označit mohli. Důležitou roli zde sehraje určitá **tolerance** mezi sousedy. Pokud sousedovi nevadí imise hlukem či kouřem, který se občas dostane na jeho pozemek na oplátku za respektování imisí, které vnikají na sousedův pozemek od něj, pak je toto soužití v pořádku, třebaže přesahují míru přiměřenou poměrům. Problém však nastává, pokud se například do nemovitosti nastěhuje jiný soused. Pak tato dohoda samozřejmě neplatí a je nutné respektovat míru, která byla předpisy a lokalitou určena a na předchozí dohodu se nelze odvolávat.

Zároveň je nutné oddělit imise, ke kterým dojde omylem jen jednou, takováto imise pak bývá právně nevýznamná, jelikož nehrozí její opakování a nějaké reálné nebezpečí, proto také není nutné poskytovat vlastníku nějakou ochranu. Tuto situaci si můžeme představit například když soused omylem spálí nekvalitní palivo a je zjevné, že imise, které v důsledku toho dopadají na jeho i sousedův pozemek nejsou žádané. Pak je málo pravděpodobné, aby případný spor tento žalující vlastník vyhrál. V případě dlouhodobých imisí překračujících hranici, je však nárok na ochranu platný a můžeme se jej dovolávat žalobou u soudu, o čemž si povíme v poslední kapitole této práce.¹²⁰

Poslední zvláštností, kterou bych ráda zmínila, než se pustíme do třídění druhů imisí, je skupina imisí, které jsou vyvolané provozem závodu nebo podobného

¹¹⁸ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s.169

¹¹⁹ SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. Praha: Computer Press, 2001. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-497-4., s. 17

¹²⁰ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s.170

zařízení. Ustanovení §1013 odst.2 NOZ, které se této problematice věnuje, jsem citovala již výše, je tedy potřeba jen říci, že v případě těchto imisí, má soused nárok jen na náhradu újmy v penězích, ale nemůže se dovolávat na zdržení se imisí. Provoz tohoto zařízení byl totiž úředně schválen a s přiměřenou mírou imisí obvyklou pro tento druh závodu se do budoucna počítalo. Vylučuje se tedy ochrana postiženého souseda negatorní žalobou, soused nemůže zabránit provozu závodu ani ho omezit v rozsahu, ve kterém byl provoz úředně povolen. Pokud by však provádění provozu přesahovalo rozsah, pro které byla činnost schválena, žalování takového podniku by bylo možné ve větším rozsahu s jiným dopadem a toto ustanovení §1013 by jej neochránilo.¹²¹

5.1 Přímé a nepřímé imise

Imise můžeme rozdělit v rámci srozumitelnějšího chápání na přímé a nepřímé. Přímé imise jsou ty, které jsou přímo převedeny na sousední pozemek. Takovéto imise jsou zakázány přímo, míra takovýchto vlivů a stupeň obtěžování souseda zde nehraje roli, jelikož je zakázáno přivádět imise na sousedův pozemek. Mohou si to však se sousedem dojednat v rámci služebnosti. Takovouto služebnost si mohou sousedi dojednat přímo či ji mohou získat jiným způsobem. A. Randa se k těmto imisím vyjadřuje takto: „*Přísluší-li majiteli pozemku, na němž se zařízení nalézá, zvláštní právní titul k přímým imisím, např. služebnost věci hmotné, tekuté, plynové, kouř nebo zápach apod. na sousední pozemek hnáti nebo sváděti, pak ovšem mu to vlastník tohoto sousedního pozemku zakázati nemůže.*“¹²² Přímé imise zákon zakazuje v jakémkoliv množství, pokud pro cílené odvádění na cizí pozemek nevede nějaký jiný zákonný důvod. Jako příklad můžeme uvést vyústění okapu na sousedův pozemek tak, aby tam dopadala stékající dešťová voda, či například umístění včelínu na rozhraní pozemků tak, aby včely vylétávaly přímo na sousedův pozemek.¹²³

¹²¹ SPÁČIL, Jirí. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s.173

¹²² RANDA, Antonín, KASANDA, Vojtěch, ed. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 6. vyd., opr. a rozšíř. se zřetelem na nové zákony, zvláště pak III. částečnou novelu k Ob. z. občanskému. V Praze: Nákladem České akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění, 1917., s. 58

¹²³ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8., s. 14

Naopak nepřímé imise mají zdroj na jednom pozemku, ale následky se v menší míře projevují na sousedním pozemku. Sousední pozemek v tomto smyslu však nemusí být nutně jen pozemek přímo vedlejší, ale může se jednat i o pozemek vzdálenější. Takovéto imise jsou zakázány pouze za situace, kdy překračují míru přiměřenou poměrům, pakliže míra překročena nebyla, jsou sousedé nuceni si toto obtěžování strpět. Při posuzování této míry se berou v potaz místní poměry, ale i intenzita hluku či pachu, ale i to, zda jde o rušení jednorázové či dlouhodobé.¹²⁴

Definici nepřímých imisí nám ve své publikaci nabízí A. Randa, který říká, že za nepřímé imise můžeme považovat „*ony účinky, jež se bezprostředně jeví jen na pozemku, na němž vznikají a toliko buď silou přírodní (např. větrem) nebo následkem přirozených vlastností věcí (expansivností apod.) bez přičinění lidského působení na pozemek vedlejší*“.¹²⁵

Podle K. Svobody můžeme pokládat nepřímé imise za protiprávní za dvou podmínek, kdy účinky vnikají na pozemek jiného vlastníka:

- **v míře nepřiměřené místním poměrům a zároveň**
- **podstatně omezují obvyklé užívání pozemku¹²⁶**

Hlavní hranicí při vzájemné toleranci, by měla být přiměřenost našeho jednání. Vzhledem k tomu, že nelze nikdy ochránit dvě absolutní práva, a musí dojít k omezení jednoho z nich, je třeba pak upřednostnit tu ochranu práva, která se jeví jako naléhavější. Dle mého názoru však princip proporcionality je i zde velmi důležitým faktorem, který může s dopomocí dobrých mravů ulehčit velké množství sporů.

5.2 Problematika imisí spojených s výsadbou a růstem stromů a jiných rostlin

Tato problematika je jednou z nejstarších a její kořeny můžeme dohledat již v římském právu. Tak jako tehdy i dnes je častým problémem v sousedských

¹²⁴ Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85

¹²⁵ RANDA, Antonín, KASANDA, Vojtěch, ed. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 6. vyd., opr. a rozšíř. se zřetelem na nové zákony, zvláště pak III. částečnou novelu k Ob. z. občanskému. V Praze: Nákladem České akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění, 1917., s. 58

¹²⁶ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8., s. 16

vztazích, když část kořenů stromů podrůstají do sousedovy zahrady. To může být velkým problémem zejména tam, kde jejich růst ničí zdivo nebo část stavby či jejich rozrůstáním toto porušení hrozí. Tyto kořeny pak mohou odebírat vláhu ze sousedova pozemku a zasahují tím do vlastnického práva souseda. Je nutné si však uvědomit, že kořeny stejně tak jako větve jsou součástí stromu, což znamená, že jsou také ve vlastnictví toho, kdo je vlastníkem stromu. Jejich odstranění je tak omezením práva tohoto vlastníka, což ale ze zákona za určitých podmínek možné je.¹²⁷

Než se však dostaneme k samotnému odstraňování kořenů či převisů větví, zákon nám ukládá také prevenci tohoto problému v podobě stanovení podmínek výsadby samotných stromů. I s tímto ustanovením jsme se již mohli setkat v římském právu, týkalo se však výhradně fíkovníků a olivovníků, což byly nejčastěji sázené stromy v tehdejší době. Nyní máme tuto úpravu více zobecněnou, zůstává však, že mohutnější stromy, ty, které dorůstají do obvyklé výše přesahující 3 m, musí být vysázeny nejbližší 3 m od hranice pozemku, pakliže má soused rozumný důvod toto požadovat. Ostatní stromy pak mohou být vysazovány blíže, a to 1,5 m od hranice. Přesto, že jsou tyto podmínky dodrženy, se však může stát, že zvláště ty mohutnější stromy, jejichž kořeny se více rozrůstají, mohou přesto tuto hranici překonat.

Zde už se dostáváme k nutnosti tyto převisy či části kořenů odstranit, aby nedošlo k ohrožení staveb souseda. Myslím, že ve většině případů je zásadnější ochrana nemovitosti postiženého vlastníka než ochrana stromu souseda. V určitých případech, kdy se jedná o vzácnou dřevinu, se však základní práva na ochranu mohou křížit a konečné rozhodnutí padá až po odborném zhotovení posudku u soudu. Na rozdíl od úpravy platné před vydáním zákoníku v aktuálním znění se navrhuje, aby soused nejprve vyzval vlastníka stromu, aby přesahující kořeny či větve odstranil, než tak udělá sám. Toto opatření vychází ze zkušeností, že každý se ke svému vlastnictví chová šetrněji než k cizímu a případná domluva může předcházet sousedským sporům.¹²⁸ Občanský zákoník nám tedy souhrnně stanovuje tři podmínky, za kterých můžeme požadovat od souseda odstranění kořenů či převisů prerůstajících na náš pozemek.

¹²⁷ Zákon č. 89/2012, Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁸ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 978-80-7201-946-5., s. 167

První podmínkou je, že **vlastník požádal souseda o odstranění těchto kořenů, a ten tak v přiměřené době neučinil.** V §1016 NOZ, který upravuje tuto problematiku se však nedočítáme, jakým způsobem máme souseda požádat, proto tak dle praxe stačí pouhé neformální ústní požádání. Pokud však dojde k soudnímu sporu, je dobré mít toto požádání nějak podložené, jelikož důkazní břemeno je právě na postiženém vlastníkovi. Tento vlastník musí také ponechat sousedovi přiměřenou dobu k tomuto odstranění. Druhou podmínkou je, že kořeny či převisy **působí sousedovi škodu nebo jiné potíže takového rozsahu, že převyšují zájem na nedotčeném zachování stromu.** Tu pak poškozený vlastník splní vždy, pokud kořeny poškozují jeho stavbu. Poslední podmínkou, na kterou často sousedé zapomínají, je, že smí soused **pouze šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek.** Odstranění těchto kořenů by však mělo probíhat pouze v rozsahu nutném k zamezení poškozování stavby, ohled by se proto měl brát i na podstatu stromu, aby kořeny i nadále postačovaly k jeho přežití, zvláště pak, jedná-li se o vzácnou dřevinu.¹²⁹ Často se však stává, že se sousedé nedomluví na odstranění těchto problematických částí a jeden vlastník postiženého pozemku se rozhodne o jejich odstranění v afektu a sám se jich zhostí. Toto chování je však před soudem napadnutelné, jelikož nebyly dodrženy podmínky dle aktuální právní úpravy.

Podobné řešení jako nám uvádí zákoník pro podrosty se týká taktéž převisů, tedy větví, které přerůstají nad sousedův pozemek. Tyto převisy obtěžují sousedy nikoliv tak destruktivními následky jako spíše těmi, které ztěžují společné soužití. Větve obtěžují zejména stínem, spadáním listů či plody ze stromu, které je vlastník cizího pozemku pak nucen uklízet. Vlastník nemovitosti je však i v tomto případě oprávněn sám oklestit větve, které přesahují na jeho pozemek, avšak i zde to musí udělat šetrným způsobem a respektovat vegetační období stromu. Výjimkou jsou pak převisy u jiných rostlin, než jsou stromy, což nám ukládá §1016 odst.3 NOZ, podle kterého může soused odstranit šetrným způsobem tyto převisy bez dalších omezení. Pokud soud žalovanému uloží, že musí celou dřevinu odstranit v důsledku nastalých problémů, tato povinnost je vynutitelná v exekuci, pokud jiný zvláštní předpis neukládá speciální povolení k pokácení této dřeviny. Ucelené

¹²⁹ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 205-207

podmínky pro kácení dřevin stanovuje vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.¹³⁰

Problém pak nastává v případě ovoce na převislech stromů, toto ovoce náleží jakožto součást stromu vlastníkovi tohoto stromu, což se může stát značně problematickým řešením. Dříve tomu bylo tak, že celý strom včetně jeho součástí byl ve vlastnictví vlastníka stromu, avšak ten měl také nárok nejen na plody, které byly na převislech, ale také na ty, které spadaly na sousedův pozemek. Dle římského práva měl tento soused nárok si pro plody dojít jednou za dva dny, nezáleželo pak na tom, zda si otrhá také plody na převislech, či zda posbírá plody spadlé na zemi. V dnešní úpravě je však skulina právě v tom, co dělat s ovocem, které visí na převislech, jelikož **právní úprava pak na sebe nenavazuje**. Toto ovoce je ve vlastnictví vlastníka stromu, avšak spadlé plody na zem, jsou již dle nové úpravy vlastnictvím souseda, na jehož pozemek plody spadaly. Soused tedy musí vyčkat do doby, kdy plody spadnou na jeho pozemek, aby si je mohl posbírat dle práva, avšak vlastník stromu může požadovat vstup na sousedův pozemek za účelem sběru těchto plodů ještě předtím, než se oddělí, jelikož do té doby jsou součástí stromu. Pakliže by soused tyto plody otrhal z převisů na svém pozemku ještě před samovolným oddělením těchto plodů, mohl by pak vlastník stromu požadovat o navrácení těchto plodů či náhradu jejich hodnoty.

Ačkoliv tyto soudní spory často nevedou až před soud, ztěžují soužití tisícům sousedů, kteří jsou si však vědomi, že soudní spor by byl nákladné řešení, které by do budoucna nevyřešilo mnoho útrap. Otrhávání ovoce z převisů by tak stále mělo stavět spíše na dobrých mravech a vzájemné dohodě obou sousedů.¹³¹ Soudní spory ohledně imisí ze stromů v podobě spadlého listí a plodů jsou pak v soudním řízení spíše kuriozitou, avšak i tyto případy naše judikatura zaznamenává, kdy například žalobce požaduje zaplacení náhrady škody za úklid spadlého listí či napadaných plodů ze svého pozemku.¹³²

S problematikou stromů a rostlin obecně souvisí ještě jeden druh imise a tím je **šíření plevelů a různých rostlinných chorob**. Tento druh imise se vyskytuje zejména tam, kde sousedí vlastník se zanedbaným pozemkem, kde vývoj

¹³⁰ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8., s. 92-94

¹³¹ SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. Praha: Computer Press, 2001. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-497-4., s. 26

¹³² Usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. II. ÚS 4668/12

rostlinných chorob není nijak eliminován. Může pak docházet k častému padání listů či jehličí ze stromu na sousední pozemek.¹³³

5.3 Imise stíněním, obtěžování světlem

Stínění může nastat v důsledku výsadby stromů, o kterém jsme se zmiňovali v předchozí kapitole. Stromy mohou zastínit část pozemku či okenic, v jejichž důsledku nedopadá do místností či na pozemek požadované světlo. Soused však může požadovat zdržení výsadby stromů v blízkosti své nemovitosti, pokud k tomu má rozumný důvod dle §1017 NOZ, kterým právě může být zastínění pozemku z větší části. Výraznějším případem je pak zastínění budovou, kdy může docházet k úplnému odnětí světla zastíněním okenic či velké části pozemku. Zde bych ráda uvedla případ *Priedvizi* ve věci sp. zn. 5 C 90/69 zmíněný v citované zprávě, který se zastíněním okenic zabýval. Žalobci soud potvrdil jeho namítané omezení vlastnického práva tím, že došlo k zastínění nově vystavěného okna sousedovou dřevěnou tabulí, jež byla vystavěna pouhých 60 cm od tohoto okna.¹³⁴

Opačným druhem imise pak může být osvětlení pozemku světlem z umělých zdrojů. Toto umělé záření může pak obtěžovat osoby či zvířata a narušovat jejich psychiku či zdraví samotné.¹³⁵ Pakliže by zdroj světla byl také intenzity a směru, že by přímo dopadal na sousedův pozemek, mohli bychom dokonce hovořit i o přímé imisi, která, jak víme, je zakázána. Zejména v nočních dobách může být dle mého názoru pronikající světlo ze sousedního pozemku velice obtěžující. Je prokázáno, že světlo může u lidí narušovat intenzitu a kvalitu spánku, věřím tedy, že nemožnost dosažení této kvality spánku může být až frustrující. Nadměrné oslnění může také rušit zvířata, které jejich ochranné instinkty nutí větší ostražitosti.

¹³³ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 198

¹³⁴ Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71

¹³⁵ KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmir. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 75-76

5.4 Obtěžování hlukem

Domnívám se, že obtěžování hlukem je jednou z nejčastějších imisí, s kterou se většina z nás během sousedského života setká. Příčiny těchto imisí mohou být různého rázu. Vzhledem k rozrůstajícím se možnostem vzniku hluku a vývoji společnosti i komunikací se domnívám, že se stává tato imise stále závažnějším problémem, který bude u soudů čím dál frekventovanější.

Příčinou tohoto obtěžování hlukem mohou být například naši čtyřnozí mazlíčci, na které spousta majitelů nedá dopustit. Pro některé z nich je těžké smířit se s faktem, že jejich majitel tráví dlouhý čas v práci a po tento čas hlasitě štěkají či vyjí po celou dobu tohoto vzájemného odcizení. Mluvíme pak o imisi hlukem, a to **imisi štěkotem**. Podobnou zkušenost vlastním, a proto za sebe mohu říci, že ačkoliv tento mazlíček může být jakkoliv roztomilý, značně zesilující hluk působí na mysl a stává se významným obtěžováním po celý den. Tuto zkušenost má nespočet sousedů, a proto i takovýto případ zavítal do soudních síní, kdy pes právě v nepřítomnosti pána po celou dobu hlasitě štěkal a výrazně tak obtěžoval a omezoval žití žalobkyně zvláště v letních měsících, kdy byl štěkot při otevřených oknech ještě hlasitější.¹³⁶

Podobné případy imisí hlukem však byly řešeny také pokud docházelo mezi sousedským párem k častým hádkám a hlasitým diskuzím, které se stávalo postupem času vysoce obtěžujícím, častým dětským pláčem či hlasitým zpěvem. Zmíněné imise jsou však spíše řešeny sousedskou tolerancí a k soudu se nedostanou. Avšak jsou i případy, kdy obtěžování imisemi jako hlukem či zápachem mohou být hlavním faktorem pro označení uživatele bytu jakožto neřádného nájemce, který odporuje pravidlům pro řádné chování při soužití nájemců, a může být tak hlavním důvodem žaloby.¹³⁷

Další možnou příčinou této imise, která graduje až s vývojem společnosti, je zvyšující se míra hluku používáním vyspělé techniky jako je **hlučný provoz audio zařízení** či TV. Do této kategorie můžeme však také zařadit **hru na hudební nástroj**, zvláště pak ozvučený hudební nástroj. V tomto případě můžeme zmínit rozsudek, který se zabýval oprávněností hry na klavír v rámci přiměřeného obtěžování hlukem. Je zřejmé, že v rámci osobní svobody nám nemůže nikdo

¹³⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2001, sp. zn. 22 Cdo 47/2000

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006

zakazovat hrát na hudební nástroj, avšak je důležité myslet také na své okolí, zvláště pro spokojené soužití sousedů myslet na to, abychom svou hrou neobtěžovali jejich obvyklé užívání bytu či pozemku.

Vhodným řešením by pak byla vzájemná dohoda mezi sousedy, podle níž by bylo zřejmé, v jakém časovém rozptylu by hraní na kytaru či klavír bylo nejméně obtěžující. Adekvátní je také soustředit se však na dobu věnovanou hraní na nástroj, jelikož v rámci nějaké základní tolerance by krátkodobé hraní nemělo nikoho obtěžovat.¹³⁸

Závažným problémem je také **hluk z dopravy na pozemních komunikacích**, kde se však můžeme setkat s roztríštěností názorů dle konkrétních kauz. Ani sama odborná právní společnost se leckdy nedokáže shodnout na tom, jaká základní práva mají a mohou být do jaké míry narušena. Ústavní nález, jenž rovněž nebyl přijat jednoznačně, se staví k problematice tak, že vlastníci nemovitostí, které ruší hluk z blízké pozemní komunikace, jsou povinni strpět provoz na ní, jelikož kdyby byla komunikace povinna zdržet se takovýchto imisí, bylo by zasaženo do vlastnického práva majitele této komunikace. Obec, jakožto vlastník této komunikace totiž nemá možnost regulovat provoz na ní v rámci obecného užívání.¹³⁹ Tímto nálezem byl zrušen rozsudek soudu, který se k dané problematice stavěl zcela opačně.¹⁴⁰

Jiný rozsudek pak vykládá ústavní nález po svém, kdy říká, že není pravda, že by se někdo nemohl domoci úspěšnosti žaloby proti imisím hluku, je jen nutné zkoumat, zda je možnost snížit tyto imise i jinou možností než omezením práv žalobců na nerušené užívání jejich obydlí. Možností pak je výstavba různých protihlukových konstrukcí.¹⁴¹ Z mého pohledu je poslední citovaný rozsudek nejbližší mému náhledu na spravedlivé žití. Není těžké si představit, že každý z nás má nárok na stejné životní podmínky, a pakliže se mimo jeho vlastní přesvědčení rozhodne například o vybudování komunikace, která má vést v blízkosti jeho pozemku, hodnota pozemku a samotná kvalita, klid a úroveň života se může reálně snížit.

V podobných případech můžeme k těmto účelům využít různá referenda, kde hlasování lidu má sílu svrhnout tyto stavební plány jako tomu je například při

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87

¹³⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11

¹⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008

¹⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3559/2012

nesouhlasu výstavby sjezdu z dálničního obchvatu v Radčicích, který nebyl odsouhlasen mimo jiné právě v důsledku hrozícího znečistění života a zvýšení imisí hlukem.¹⁴²

5.5 Imise dešťovou vodou

Touto imisí jsme se již zabývali v římském právu, proto jen ve stručnosti doplním, že i dnes stejně jako tomu bylo v právu římském, je nutné zkoumat přirozený tok vody. Pakliže tok této vody odpovídá přirozeným vodním poměrům, nelze se na něj dovolávat. Pokud však jeden z vlastníků vytváří umělé zábrany a mění tak přirozený tok vody, pak se jedná o případ, kdy mohou vniknout tyto zmiňované imise vodou. Jako konkrétní příklad můžeme uvést vyasfaltování části výše položeného pozemku, v důsledku čehož se voda přirozeně nevsakuje do zeminy a dochází k zaplavování níže položeného pozemku.¹⁴³

5.6 Imise vnikáním zvířat a zápachem

Vnikání zvířat na sousedův pozemek je zakázáno, a to bez ohledu na to, zda je sousedící pozemek vybaven rozhradou či nikoliv. Obecně se jedná z větší části o vnikání zvířat z vedlejšího pozemku, který však nemusí být nutně sousedící. Ve většině případů se jedná o zvířata chovaná, mezi které patří například psi, kočky či hospodářská zvířata.¹⁴⁴ V případě sporu by byl legitimován pak ten vlastník zvířete, kterému zvíře z pozemku uniká. Vniknutí zvířete na cizí pozemek se věnuje §1014, který dovoluje vlastníku zvířete vstoupit na sousedův pozemek a zvíře si odchytit. Pokud však zvíře udělalo na sousedním pozemku jakoukoliv škodu, je majitel zvířete nucen ji sousedovi nahradit.

V mnoha judikaturách můžeme dohledat řešení sporů ohledně včel a vlétání včel do cizích úlů, pro mne osobně však je větším přínosem řešení situace, se kterou se můžeme setkávat častěji, což je vnikání většího počtu koček na náš pozemek.

¹⁴² Radčice nechtějí sjezd z obchvatu, rozhodlo referendum – Plzeňský deník. Plzeňský deník [online]. Copyright © [cit. 20.03.2019]. Dostupné z: https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/radcice-nehceji-sjezd-z-obchvatu-rozhodlo-referendum-20190311.html

¹⁴³ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 178

¹⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva, FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmír. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6., s. 82

Zdánlivě se může zdát, že vnikání těchto zvířat nemůže mít žádný tíživý efekt na nerušené živobytí, avšak opakované vnikání a uvelebování se těchto zvířat na cizím pozemku je často spojeno s velkým počtem kočičích exkrementů. Imise tak můžeme shledat v několika kombinacích, kdy nás obtěžují kočky zápachem svých exkrementů, které se stávají obtěžující skutečností jinak udržovaného pozemku, imise samotným vnikáním cizích zvířat na pozemek a neméně obtěžující mohou být imise hlukem v období mrouskání. Ráda bych v této spojitosti tak zmínila rozhodnutí, které řešilo právě tato žalobcová trápení, kdy řešíme také vhodnou formulaci žalobního výroku.¹⁴⁵

5.7 Další imise a zásahy do sousedských práv

Vlastnické právo však může být omezeno i jiným způsobem než vnikáním obtěžujících účinků ze sousedova pozemku. Do této skupiny můžeme zařadit také nehmotné imise, jejichž hlavním představitelem je **obtěžování pohledem**. Tato ochrana před imisí však má úzkou spojitost se samotnou ochranou osobnosti a ochranou soukromí. Jedná se však jen o takovou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti, nejde tak jen o krátkodobý problém.¹⁴⁶ Pokud Vás soused však obtěžuje i neustálým fotografováním či pořizováním jiného obrazového záznamu, podle rozsudku Nejvyššího soudu jde pak o jistou formu „obtěžování pohledem“, a i to již dnes tedy můžeme pokládat za imise.¹⁴⁷

Avšak nejdůležitější skupinou, kterou sem můžeme zařadit, jsou nepochybně **rozhrady** a omezení i povinnosti s nimi spojené. Někteří autoři ve svých publikacích považují rozhrady za úplnou novinku jak z hlediska jazykového, tak z hlediska právního.¹⁴⁸ Rozhrady však nejsou zas takovou novinkou v občanském zákoníku, jelikož s podobnou úpravou jsem se již setkala ve středním občanském zákoníku, což může působit jako paradox, vzhledem k tomu, že tento zákoník byl z hlediska své obsáhlosti nejméně propracovaný. Tuto zmínku nám však na rozdíl od jiných zákoníků větších formátů nabízel. Rozhrady jsou zakotvené v §1024-§1028 NOZ a jedná se o různé ploty, zdi, meze či umělé rozhrady, které jsou mezi

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007, sp. zn. 22 Cdo 19/2007

¹⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99

¹⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011

¹⁴⁸ ŠEVČÍK, Ludvík. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1., s.104

sousedními pozemky a jsou společné. Aktuální úprava zachycuje také povinnost udržovat rozhrady v dobrém stavu.

Navazující ustanovení o nezbytné cestě můžeme také chápat jako jistý zásah do vlastnictví, kdy však za náhradu můžeme povolit tomuto vlastníku nedostižné nemovitosti **nezbytnou cestu** přes svůj pozemek.¹⁴⁹

Zajímavým právním omezením může být za **stavu nouze** omezení zakotvené v §1037, který říká: „*Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastnickou věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.*“¹⁵⁰

¹⁴⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů., §1029-1036

¹⁵⁰ Tamtéž, §1037

6 Prostředky právní ochrany proti zásahům do sousedských práv

Hlavním tématem této práce je úprava sousedských práv v rámci svého vývoje, proto rozsáhlé zpracování právní ochrany proti zásahům do těchto práv je již nad rámec mého tématu. Vzhledem k ucelenosti celé problematiky však pokládám za důležité ji alespoň stručně zmínit.

Ochrana proti zásahům, stejně jako sousedská práva samotná, prošla určitým vývojem. Už v římském právu byly známy žaloby, kterými se mohli sousedé dovolávat svých práv. Jejich podstatu můžeme rozpoznat i v aktuálně užívaných žalobách. Pokud například někdo držel něčí věc proti jeho vůli, byla zde žaloba **actio in rem**, zvaná rei vindicatio, neboli vindikační žaloba. Pakliže někdo rušil vlastnictví nějakého vlastníka tím, že si k jeho věci připisoval právo služebnosti, pak připadala v úvahu **negatoria in rem actio** (negativa actio). O vypslosti římské úpravy jsme již mluvili, proto není překvapením, že skýtala i specifitější druh ochrany. Tou je například **Actio finium regundorum** při spornosti mezi pozemků vlastníků nebo **Actio aquae pluviae arcendae**, o které jsme mluvili již v souvislosti se změnou přirozeného odtoku dešťové vody. Pakliže hrozí škoda od sousedního stavení či stromu ze sousedního pozemku, pak je možnost užít **cautio damni infecti**. Římské právo nám ukládalo také ochranu držby proti všelijakému jejímu rušení v podobě interdict.¹⁵¹

V této kapitole nás však bude zajímat zejména to, do jaké podoby nám vývoj ochrany sousedských práv ustálil. Než se dostaneme k prostředkům ochrany v rámci soudních řízení, NOZ nám ukládá možnost chránit si svá práva také **svépomocí** podle §14. Pokud tedy bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do našich práv, můžeme ho svým úsilím či prostředky odvrátit, pokud tak jednáme přiměřeně. Můžeme se v rámci nutné obrany také sami zmocnit věci, která nám byla odňata. Důležité je však zachování podmínky, že neoprávněný zásah musí hrozit bezprostředně. Pokud by šlo o zásah do práv v minulosti, který by vyvolal protiprávní stav, který stále trvá, nelze svépomoc na tento případ uplatnit.¹⁵²

Významnými předpisy pro sousedská práva, dle kterých se projednávají přestupky sousedů před správními orgány či orgány obce, jsou zákony řešící

¹⁵¹ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. 5. vyd. Praha: J. Otto, 1921., s.235-254

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2008, čj. 7 As 17/2007-59

přestupky. Primárně dva nové přestupkové zákony, které obsahují nejen řízení o přestupcích¹⁵³, ale i specifické přestupky, mezi které patří například rušení nočního klidu¹⁵⁴. Rušení nočního klidu je jednou z nejběžnějších příčin sousedských sporů, proto v této souvislosti zmíním také noční dobu, po kterou je stanovena povinnost dodržovat noční klid a která je určena v rozmezí od 22. hodiny večerní do 6. hodiny ranní jiným právním předpisem¹⁵⁵.

Máme několik možností, jak urychlit řízení před soudy, a i přesto docílit ochrany svých práv. Před zahájením každého soudního sporu se soudce snaží o vyřešení situace dohodou nebo smírem. V tom případě jde o tzv. **smírné řešení** nebo může k tomuto účelu schválit také **mediační dohodu**. Pokud však ke smíru přesto cesta nevede, máme několik druhů žalob, kterými se můžeme bránit .

Jednou z nich je **žaloba na vydání věci a vyklizení pozemku**. Touto žalobou se může vlastník věci domáhat proti každému, kdo mu věc neoprávněně zadržuje. Žalobu je však oprávněn podat také vlastník pozemku. Úkolem žalobce je prokázat, že žalovaný má věc ve svém vlastnictví neprávem. Základní podmínkou všech vlastnických žalob je pak právě prokázání vlastnického práva žalobce, jelikož bez něj by se nemohl ochrany dovolávat.¹⁵⁶

Dalším typem žaloby je žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům včetně obtěžování imisemi. Tuto žalobu můžeme označit za **žalobu negatorní** a směřuje proti jakýmkoliv zásahům do vlastnického práva, než je zadržování věci a dohledáme ji v §1042 NOZ. V literatuře a člancích můžeme tuto žalobu najít také pod označením zdržovací či sousedská žaloba, což jen dokládá četnost jejího využití právě u sousedských sporů. Pozor však na to, že se nejedná o **žalobu na náhradu škody**, kterou můžeme využít třeba u imisí z provozu závodu a jiných zařízení. *„Zdržovací žaloba podle práva sousedského není žalobou na náhradu škody. Tato směřuje k reparaci škody, která nastala, kdežto ona směřuje*

¹⁵³ Zákon č. 250/2016 Sb., Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵⁴ Zákon č. 251/2016 Sb., Zákon o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, §5 odst.1, písm. d)

¹⁵⁵ Zákon č. 258/2000 Sb., Zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, §34 odst.2

¹⁵⁶ Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71

k zákazu dalšího obtěžování.“¹⁵⁷ Negativní žalobou se lze bránit také proti služebnostem.

Nejčastější situací, za které však můžeme zdržovací žalobu uplatnit, je uložení povinnosti něčeho se zdržet. Můžeme se domáhat nejen zdržení se nějakých imisí, ale taktéž odstranění jejich následků. Jakým způsobem žalovaný zdroj imisí omezí však zůstává na něm. „*Soud mu nemůže rozsudkem přikázat konkrétní opatření. Opatření přijatá žalovaným nicméně musí být efektivní a vést ke splnění výroku rozsudku, jinak mu hrozí exekuční řízení.*“¹⁵⁸ Problém pak nastává v případě retroaktivity, pokud se dovoláváme ochrany dle nového aktuálního občanského zákoníku, přičemž v rámci zachování jistoty práva jej nelze kvůli zakázané retroaktivitě provést. Ochrana před imisemi ze stromů sousedního pozemku, jejichž imise v podobě spadaneho jehličí a šišek přesahují míru přiměřenou lokálně i právní úpravou, se tak může stát obtížným sporem o spekulacích mezi určením pravé a nepravé retroaktivity jako tomu bylo v tomto případě.¹⁵⁹

Dalším typem žaloby je pak **žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou**, kterou známe už z římského práva. Na rozdíl od negativní žaloby zde může soud za situace vážného ohrožení uložit, aby žalovaný něco konal. Nejedná se tak o pouhé zdržení se, které i tak může být obsahem žaloby v rámci kombinovaného petitu, ale může mu být uloženo například i opravit zeď, která hrozí zřícením se na sousedův pozemek. Podstatou této žaloby je, aby hrozila žalobci vážná škoda.¹⁶⁰

Dále bych už jen ráda zmínila **žalobu určovací**, která pomáhá určit, zda tu právní vztah nebo právo je či není, **žalobu na ochranu výkonu věcného břemene** a **žalobu na určení průběhu hranic pozemku**.

Závěrem bych chtěla říci, že cest, jak se domoci svých práv je mnoho. Četnost žalob se však občas stává chaotickou, jelikož v některých případech je možné podat kombinaci žalob. V každém případě je lepší pro žalobu využít zkušeností právníka, který nám pomůže lépe se v úpravě zorientovat a vybrat tu

¹⁵⁷ SEDLÁČEK, Jaromír, SPÁČIL, Jiří, ed. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-758-2., s. 96

¹⁵⁸ Jakou žalobu podat při obtěžování hlukem?/Frank Bold. *Frank Bold* [online]. Copyright © 2005 [cit.20.03.2019]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/hluk/rada/jakou-zalobu-podat-pri-obtezovani-hlukem#pozn1>

¹⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015

¹⁶⁰ SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4., s. 275

nejvhodnější možnost. Zvolení správného typu žaloby či té vhodnější varianty nám totiž může vyhrát spor.

7 Úvahy de lege ferenda

Sousedská práva nás doprovází během našeho života a většina lidí je nucena sousedské spory během svého života řešit. Některé spory řešitelné jsou, některé méně. Některé se dostanou až před soud a jsou spojeny s dlouholetými jednáními, které jsou náročně pro zúčastněné nejen finančně, ale hlavně psychicky.

Problémy se sousedy z hlediska právního celku jsou většinou banálnějšími kauzami, které z počátku nevypadají, že by mohly mít ve svém důsledku fatální následky, spousta takovýchto letitých problémů a sporů však končí dokonce vraždou či sebevraždou. V lepším případě pak opuštěním svého domova a přestěhováním do jiného města, kde se snaží člověk zapomenout a začít žít od začátku.

Vzhledem k vývoji společnosti se již nemusíme tolik bát problémů či obtěžování od souseda tím, že nám jeho stádo, které se táhne napít, pošlape náš právě zasetý trávník. Společnost pro nás však připravuje zcela jiné problémy, které se chťe nechtě budou časem muset řešit. Společnost se vyvíjí a modernizuje, technika se dere dopředu nevídanou rychlostí, což nám přináší nespočet výhod, přináší nám to však i jisté nevýhody, které hlavně mezi generacemi budou o poznání citelnější.

7.1 Sousedská práva v moderním světě budoucnosti

Dnes i tak jako před novelizací občanského zákoníku řešíme časté spory, které se táhnou po staletí a neustále se opakují, možná i proto nepotřebují žádný radikální vývoj. Římská úprava byla navíc natolik vyspělá, že sousedská práva prochází i díky tomu jen změnami, které spíše konkretizují daná ustanovení a **dotváří je dle potřeb a vývoje společnosti**. V této části práce jsem se také chtěla zabývat analýzou, jaký bude další vývoj sousedských práv. Po podrobné komparaci všech dosavadních právních úprav jsem však došla k závěru, že nemůžeme očekávat, že bude úprava v nejbližší době nějak radikálně novelizována vzhledem ke svému vývoji. Problémy, které společnost řeší se neustále opakují. Přesahující větve, vyčuhující kořeny, které se rozrůstají na náš pozemek, stékání dešťové vody, stínění sousedova pozemků stromy, problematika plodů či zaběhlých zvířat. Po staletí byla tato úprava celkem dostačující a kde bylo potřeba konkrétnějšího vysvětlení,

zasáhly soudy a judikatura. Množství konfliktů a různorodost sousedských sporů je natolik obsáhlá, že v dnešní době oblast sousedských vztahů a práv je poměrně značně konkretizovaná právě v judikatuře. Je otázkou, zda je takto řešená úprava vhodná. Společnost sama se totiž neustále vyvíjí a obávám se, že vzhledem k obecnosti zákoníku, který na tyto změny nedokáže pružně reagovat, budou mít soudy plné ruce práce. Úprava sousedských práv je v NOZ ale za svůj vývoj nejrozšířenější a je uspořádána přehledně u sebe, což vnímám jako velký krok dopředu. Jen čas ale ukáže, zda dokáže úprava reflektovat všechny potřeby společnosti, jelikož řeší víceméně stále stejná témata, která řešila i dříve.

Co když však časem v tom moderním světě budeme řešit úplně jiné věci, už nás nebudou zajímat stromy, ale budeme se soustředit víc na obtěžování sousedovou technikou. Je jasné, že časem bude potřeba nějaké novelizace, která nám tempo společnosti zase dožene. V této kapitole bych ráda nastínila prognózu možného vývoje v oblasti sousedských práv v závislosti na změnách společnosti.

Jedním z příkladů, který mě napadá by mohlo být Wifi připojení. Napojování na sousedův signál a těžení z něj může zpomalovat internet, který nám doma běží a může tak obtěžovat společné soužití. Samozřejmě proti parazitnímu připojování můžeme své připojení chránit heslem, což může být ale leckdy obtěžující a nepohodlné zvláště pro starší lidi a můžeme jej chápat jako naše omezování. Nutnost neustálého zaheslovávání věcí, které nám právoplatně patří, platíme si je a jsou bezpochyby naším vlastnictvím, vede pak ke špatnému psychologickému ovlivňování mysli a neustálé potřeby nevěřit nikomu a nadměrně si své vlastnictví střežit.

Soused by zde však mohl namítat, že signál wifi je natolik rozsáhlý, že dopadá taktéž na jeho území a vzhledem k tomu, že v tomto případě pomyslné usus či usus fructus v moderní podobě je na jeho pozemku, není důvod jej nevyužívat. Stejně tak, jako je tomu s plody v následujícím příkladu. Jablka, která také typicky patří sousedovi, jehož strom roste na jeho pozemku, mají výjimku v tom, že, pokud však plody přesahují na pozemek souseda, může on jablka dopadlá na pozemek využívat ke svému užití jako by byla jeho. Stejně tak bychom mohli vnímat signál wifi.

Jiným obtěžováním by mohlo být nadměrné pozorování souseda. Ať už to fyzickým pozorováním, které můžeme vnímat jako obtěžování i za stávající úpravy, tak i elektronickým pozorováním prostředkem různého kamerového systému či bezpečnostního systému domu. Bezpečnostní systémy si obyvatelé pořizují stále

častěji a doufají v lepší ochranu svého vlastnictví, kamery však často natáčí také obydlí souseda, někdy dokonce průhled do susedova obýváku či ložnice.

Ať je úmysl jakýkoliv, vědomí toho, že váš život je tímto omezen a pod drobnohledem suseda váš život přestává být komfortní, byla by vhodná také úprava tohoto rázu zakotvena přímo v zákoníku. Ano, kamery a bezpečnostní systém z hlediska rostoucí kriminality je možná radostným řešením pro nejednoho suseda, avšak domnívám se, že v tomto ohledu je podstata ochrany soukromí každé osoby na první místě.

Podobným případem je pak v dnešní instantním světě blogerství natáčení tutoriálů a videí umístovaných na sociální sítě, kdy často je nahráván tento obsah z okolí svého domova i zahrad a na záběrech jsou natáčeny nechtěně také pozemky susedů, kterým pak vzniká větší rizikovost případných krádeží a nechtěné odhalování jejich soukromí. Souvisí s tím také trend natáčení pomocí létajících dronů, které dříve byly využívány pouze pro filmařské či obchodní záměry, ne jak je tomu dnes. Létající dron natáčí v průběhu svého letu vše, co se v jeho dosahu ocitne, přelétání přes náš pozemek tak může znamenat určitou roli ve videích, kterých jsme nechtěli být součástí. Záběry pak mohou zachytit soužití susedů v různých běžných či intimních chvílích, které nechtějí sdílet na sociálních sítích.

Vnímám to jako velký problém a omezení osobní svobody a svobodného žití. Vzhledem k tomu, že pozemek je ve vlastnictví občana včetně prostoru nad ním a pod ním, nemá dron právo přeletu bez povolení, případně povolení užívání materiálu na něm natočeném.

Při troše nadsázky bychom tak mohli přidat do zákoníku následující paragrafy:

§1023a

- (1) Je zakázán přelet dronů či jiných nahrávacích zařízení přes susedův pozemek za účelem nahrávání materiálu k veřejnému užití.
- (2) To neplatí, je-li k nahrávání dán souhlas vlastníkem tohoto pozemku.

§1014a

- (1) Ocitne-li se na pozemku cizí robot, vydá ho vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jeho vlastníku, popřípadě tomu, kdo ho měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a robota si vyhledat a odvést.

(2) Ustanovení o věcech se na robota použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.

Neumím si však představit, že bychom aktuální právní úpravu překlenuli na takto zmodernizovanou společnost a upravovali povolení pro přelétání dronů a jiných nahrávacích zařízení přes sousedův pozemek, věřím tak, že zvítězí morální základ každého z nás a praxe vytříbí neshody a dohady kolem modernizace. Ačkoliv čínské výzkumy hovoří proti, věřím, že také společnost robotů, jejich ovládání a chování nebude předmětem nadcházejících novel ohledně sousedských práv a sporů a tyto vymoženosti nového věku se nás v reálném světě nebudou ještě pár desetiletí týkat. Možná se však jednou občanský zákoník bude vyskytovat i v takového podobě, jelikož historie se neustále opakuje a její etapy jsou dobře čitelné. Možná se tak etapa otroctví promítne jednou do etapy moderních robotů lidské podoby, kteří tak jako otroci budou bojovat za svoji svobodu a zopakují ta nepokoje dávných časů.

8 Závěr

Cílem diplomové práce je objasnit, jakým způsobem se vyvíjely sousedské vztahy a samotná sousedská práva, která se často v úpravách vyskytují ve spojitosti s imisemi. Zejména mě pak zajímalo, v jaké podobě sousedská práva konkrétní úpravy obsahovaly, a co je v daném období ovlivňovalo, respektive co zapříčinilo změny v nich obsažené. Hlavní metodou, kterou jsem při zpracovávání práce používala, byla komparace daných ustanovení, ze kterých jsem se snažila zjistit, zda můžeme shledat nějaká pojitka s naší aktuální úpravou. Práci jsem vzhledem k systematické rozdělení do několika kapitol.

Pod pojmem sousedské vztahy si můžeme představit souhrn právních norem, které regulují vzájemné vztahy sousedů při výkonu svých vlastnických práv. V úvodu práce jsem se zabývala pojetím sousedských práv jakožto absolutním vlastnickým právem, které však může být omezeno právě kolizí těchto práv navzájem. Omezení jednoho vlastnického práva vlastníka nemovitosti na úkor jiného vlastnického práva je právě významným znakem u konfliktů sousedů. Je to z toho důvodu, že sousedé mají v rámci každodenního styku ke konfliktům více příležitostí. Po vysvětlení všech pojmů včetně těch neurčitých, které jsem pokládala za neméně důležité, jsem se přesunula k hlavnímu tématu práce, kterým byl vývoj sousedských práv.

Sousedské vztahy byly upraveny už ve starověkém Římě, což dokládá vyspělost tehdejší úpravy. Vzhledem k tomu, že pokládám římské právo za velice poučné a můžeme z něj čerpat dodnes, v této kapitole jsem se věnovala hlouběji také jednotlivým imisím, které obyvatelstvo tehdy zužovalo. Imise už tenkrát byly považovány za obtěžující a každý občan měl možnost je řešit podle práva. Některé imise se nám dochovaly v téměř nepozměněné podobě, některé byly řešeny zcela opačně jako je tomu u spadných plodů na sousedův pozemek. Velký vliv na úpravu římského sousedského práva mělo rozvrstvení obyvatelstva a hospodářství, které mělo v té době velký význam. Recepce hlavních myšlenek římského práva v dnešní úpravě i v rámci celého vývoje je však znatelná.

Další vývoj sousedských práv již nebyl tak rozmanitý, ačkoliv i tak můžeme najít právní knihy, ve kterých se s úpravou můžeme setkat. Ve středověku můžeme poznatky o sousedských právech na našem území čerpat právě z jedné z nich, a to Koldínova zákoníku.

Propracovanější úpravu však můžeme najít až v zákoníku z roku 1811, ABGB, který se pokládá za nejkomplexnější úpravu soukromého práva tehdejší doby a je tak dalším světlým zábleskem v rámci vývoje sousedského práva. V tomto zákoníku můžeme značně vycítit recepci římského práva, která se promítá také do úpravy sousedských vztahů. Ostře tak tento vliv přebíjí ostatní vlivy procesu zpracování této úpravy jako je například vliv absolutismu.

Další válečné období nebylo pro vývoj demokratických úprav přívětivé, jelikož naplnilo životy občanů strachem a bezmocí. Rozvoj tak musel jít stranou. V socialistickém středním zákoníku pak byla úprava téměř vypuštěna, jelikož se spoléhalo na spokojené socialistické žití, které je zcela bezkonfliktní. Částečně měla tato totalitní ideologie pravdu, jelikož i zde se jednalo o dobu strachu a režim pod pohrůžkou násilí tak nezádal občanům příliš dobrou pozici řešit své občanské spory. Vliv socialistického smýšlení byl cítit i v následujícím zákoníku, který platil až donedávna. Novely tohoto zákoníku se snažily nastolit demokratické smýšlení zpět, avšak ani tehdy nemůžeme považovat tento zákoník za příliš zdařilý z hlediska sousedských práv.

Nejpropracovanější úpravu skýtá Nový občanský zákoník, který s sebou nese rozsáhlou úpravu sousedských práv. Právě jím jsem se zabývala také v samostatné kapitole v rámci imisí a jiných zásahů do vlastnického práva. Zde jsme měli šanci si povšimnout, že vývoj některých imisí se zastavil už v římském právu a doba ho dokázala překlenout až do té naší, kdy došlo pouze k malým úpravám textu ustanovení.

V rámci systematiky a komplexnosti práce jsem se rozhodla zmínit také ochranu sousedských práv, jelikož s nimi často souvisí. Konkrétním kauzám jsem se věnovala kvůli přehlednosti již v průběhu práce, zde jsem ale pokládala za důležité zmínit způsoby, kterými se občan může domoci svých práv. Daná problematika je však nad rámec této práce, proto jsem se o konkrétních žalobách zmínila jen stručně.

Poslední kapitolu jsem věnovala prognóze úpravy sousedských práv do budoucnosti, která by mohla být přínosem této práce. Zmínila jsem zde možné vlivy a problémy, které může společnost v budoucnu reflektovat.

V práci jsem přehledně sjednotila kompletní vývoj sousedských práv a objasnila, jakým způsobem se tato práva utvářela, čímž se mi podařilo naplnit cíl této práce. Pomocí komparace právních úprav jsem pak došla k závěru, že nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje po staletí právní úpravu nejen

sousedských práv, je politická situace. Promítá se do všech zmíněných zákoníků a dokládá tak atmosféru doby. Římské právo ovlivňuje navíc do značné míry také právní postavení osob. Výsledkem mého zkoumání bylo také překvapující zjištění, že ve středověkých úpravách můžeme sousedská práva dohledat jen díky novelám, jelikož po dlouhou dobu byla ze zákoníků vypuštěna či obsažena pouze minimálně. Po podrobném srovnání dostupných zákoníků jsem došla také k závěru, že problematika sousedských sporů se neustále opakuje a její znění v rozsáhlejších zákonících se mění jen v maličkostech, jelikož jí pojí silné základy už z římského práva a jeho recepcce. Původní význam sousedských práv tak bývá v těchto úpravách ponechán, avšak rozsáhlost této problematiky se v jednotlivých zákonících podstatně liší. Přínosem této komparace pak může být v poznání, že v nejbližší době nemůžeme očekávat nějaké převratné změny úpravy, jelikož nová úprava sousedských práv zacelila celý tento vývoj a reagovala na potřeby společnosti a právní jistoty. Hlavním faktorem, který však donutí novelizovat právní úpravu, by mohla být vyspělost techniky, na kterou již judikatura nemusí v budoucnu stačit.

Závěrem bych chtěla říci, že po prozkoumání celého vývoje sousedských práv, jsem byla překvapená, jak ucelená byla úprava sousedských práv už na samém počátku. Je dobré si uvědomit, že problémy doby a okolní vlivy přímo souvisí s vyspělostí platných zákonů, proto se nemůžeme divit jejich pomalému vývoji. Už ve starověkém Římě se řešily problémy, které řešíme dodnes a každá úprava si jen dopomůže aktuálními podmínkami.

Sousedské vztahy jsou však natolik složité, že ani rozsudky soudů leckdy nemají jednotné stanovisko k dané věci. Společnost i její problémy se mění, jak můžeme sledovat u každého zákoníku, a tak i my můžeme časem očekávat novelu, která posune sousedská práva zcela jiným směrem v závislosti na modernizaci života. Do té doby však musíme sledovat judikaturu, která bude mít plné ruce práce s novinkami, který nám svět přinese.

Na konec své práce bych jen chtěla zdůraznit, že najít klidného souseda, s kterým si budeme rozumět a bude naším přítelem je raritou, a pokud takového přece jen najdeme, je dobré si toho vážit. A ačkoliv se třeba může zdát, že máte hrozné sousedy, věřte, že je daleko více možností, jak vám soused může znepríjemnit život. To můžeme ostatně dohledat v judikatuře, kdy občas zůstává nad případy rozum stát. Proto se domnívám, že je důležité zachovávat si určitou vzájemnou toleranci a do větších bojů se nejlépe vůbec nepouštět. Vše je ale o

povaze lidí, a tak nezbývá než doufat, že právě vy budete mít na souseda štěstí a s těmito problémy se vůbec nesetkáte.

Cizojazyčné resumé

The theme of the master thesis is „Development of neighborly relations from Roman law to the future“. Neighborhood rights and immissions are considered as one of the most common problems of these days. Since I've always been interested in history, because we can find many answers in it for problems of today's world, I decided to make a research and analyze the development of neighborly relations and their impact to the current world. The goal of thesis is to clarify how neighborly relations and neighborhoods of law have evolved, which often occur in connection with immissions. In particular, I was interested in the form in which the neighboring rights contained specific modifications and what influenced them in the given period, or what caused the changes contained therein. The main method I used in the work was to compare the provisions, from which I tried to find out if we could find any links with our current modification. I have divided the work into several chapters, given the structure.

Firstly, I explain the most crucial terms for neighborhood rights. One's freedom ends where the freedom of another begins. Limiting this freedom or property can lead to different conflicts. Neighbors live side by side and interact with each other on a daily basis, so they have more opportunities for conflict.

Secondly, in the main part of the thesis, I briefly describe the development of neighborhood rights. Neighboring relations were already dealt with by Roman law, which shows that it was very advanced. In this chapter, I also devote myself to the immissions already known to the Roman population. Immissions had already bothered the coexistence of neighbors, and every citizen had the opportunity to defend them against the law. Some immissions have been preserved in an almost unchanged form. The stratification of the population and the booming economy, which was of great importance at the time, had a major influence on the regulation of Roman neighborhood law. However, the reception of the main ideas of Roman law in today's design and throughout the development is noticeable.

The further development of neighborhood rights has not been so diverse, although we can still find legal books in which we can meet them. In the Middle Ages, we can draw knowledge of neighborhood rights from one of them, namely the Koldin Code.

However, a more elaborate regulation can be found only in the Code of 1811, ABGB, which is considered the most comprehensive regulation of private law at that time. In this Code, we can greatly perceive the reception of Roman law, which is also reflected in the regulation of neighborly relations. The next war period was not amenable to the development of democratic adjustments, as it filled the lives of citizens with fear and helplessness. Development had to go aside. In the Socialist Middle Code, the amendment was almost omitted, as it relied on a satisfied socialist living that is completely conflict-free. The influence of socialist sentiment was also felt in the following code, which was until recently valid. The amendments to this Code have sought to bring democratic thinking back, but even then we cannot consider this Code to be too successful in terms of neighborhood rights.

The most elaborate regulation is provided by the New Civil Code, which entails extensive regulation of neighborhood rights. I have also deal with it in a separate chapter in terms of immissions and other interference with property rights. Here we had the chance to notice that the development of some of the air pollution had stopped in Roman law. The time was able to bridge it up to the present, with only minor changes to the text of the provisions.

Within the system of work, I have also decided to mention the protection of neighborhood rights as they are often related to them. I have been dealing with specific cases for the sake of clarity to mention the ways in which citizens can assert their right.

The last chapter was devoted to the prognosis of adjusting the neighborhood rights to the future when I mention the possible influences and problems that the company may reflect in the future.

In conclusion, after examining the whole development of neighborhood rights, it is quite surprising how comprehensive the regulation of neighborhood rights was at the very beginning. It is good to realize that the problems of time and the surrounding influences are directly related to the maturity of applicable laws, so we cannot be surprised at their slow development. Already in ancient Rome, problems were solved, which we are solving to this day and every modification will only help with current conditions.

However, neighborly relations are so complex that even judgments of courts sometimes do not have a unified opinion on the matter. Society and its problems are changing, as we can see in every code of law, and so we can expect an amendment over time. That will move neighborhood rights in a completely

different direction depending on the modernization of life. In the meantime, however, we must follow the case law, which will be busy with the news that the world will bring us.

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní díla:

- 1) ADAMOVÁ, Karolina. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7.
- 2) BLACK, Henry Campbell. NOLAN, Joseph R.. NOLAN-HALEY, Jacqueline M.. *Blackův právnický slovník*. 6. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1993. ISBN 80-85605-23-6.
- 3) DAJCZAK, Wojciech. GIARO, Tomasz. LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.
- 4) *Digesta, neboli, Pandekty: svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae : tomus I, liber I-XV, fragmenta selecta*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Jarmila BARTOŠÍKOVÁ, přeložil Michal SKŘEJPEK, přeložil Jakub ŽYTEK. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2.
- 5) DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-625-5.
- 6) DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel. ADAMOVÁ Karolina. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.
- 7) ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- 8) GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír KINCL. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3.
- 9) HENDRYCH, Dušan. *Právnický slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.
- 10) HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 5. vyd. Praha: J. Otto, 1921.

- 11) HOLUB, Milan. BIČOVSKÝ, Jaroslav. WURSTOVÁ, Jana. *Nová sousedská práva*. Praha: Panorama, 1990. Praktické příručky (Panorama). ISBN 80-7038-004-7.
- 12) HRDINA, Ignác Antonín. DOSTALÍK, Petr. *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-235-6.
- 13) KABELKOVÁ, Eva. FLORIÁNOVÁ, Alexandra. PŘÍVARA, Mojmír. RŮŽIČKOVÁ, Dana. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6.
- 14) KINCL, Jaromír. SKŘEJPEK, Michal. URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- 15) KINCL, Michal a Jan ŠLESINGER. *Vyznejte se v sousedských sporech: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0254-8.
- 16) MADAR, Z. a kol. *Právnický slovník*. Díl 1., A - O. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988,
- 17) MADAR, Z. a kol. *Právnický slovník*. Díl 2., P - Ž. 5. vydání. Praha: Panorama, 1988,
- 18) PLECITÝ, Vladimír. VRABEC, Josef. SALAČ, Josef. *Základy občanského práva*. 5., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-293-6.
- 19) RANDA, Antonín, KASANDA, Vojtěch, ed. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 6. vyd., opr. a rozšíř. se zřetelem na nové zákony, zvláště pak III. částečnou novelu k Ob. z. občanskému. V Praze: Nákladem České akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění, 1917.
- 20) SEDLÁČEK, Jaromír, SPÁČIL, Jiří, ed. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-758-2.,
- 21) SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. Praha: Computer Press, 2001. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-497-4.,
- 22) SKŘEJPEK, Michal. KINDL, Vladimír. ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského

- práva-Fontes iuri romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus. ISBN 80-86199-89-4.,
- 23) SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.
- 24) SPÁČIL, Jiří. HRABÁNEK, Dušan. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4
- 25) SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8.
- 26) ŠEVČÍK, Ludvík. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1.
- 27) VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. V Praze: Bursík & Kohout, 1908.
- 28) VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-575-3.
- 29) VOJÁČEK, Ladislav. SCHELLE, Karel. TAUCHEN, Jaromír. *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6005-0.
- 30) ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 978-80-7201-946-5.

Právní předpisy:

- 1) Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
- 2) Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- 3) Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník
- 4) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.,
- 5) Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, Čl. I
- 6) Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

- 7) Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, Čl. I
- 8) Zákon č. 250/2016 Sb., Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů
- 9) Zákon č. 251/2016 Sb., Zákon o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- 10) Zákon č. 258/2000 Sb., Zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Judikatura

- 1) Nález Ústavního soudu ze dne 12.10.1994, sp. zn. PL. ÚS 4/94
- 2) Nález Ústavního soudu ze dne 16. 6. 2005, sp.zn. I.ÚS 353/04
- 3) Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11
- 4) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99
- 5) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99
- 6) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003
- 8) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
- 9) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3 2007, sp. zn. 22 Cdo 19/2007
- 10) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.08.2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007
- 12) Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2008, čj. 7 As 17/2007-59
- 13) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008
- 14) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011
- 15) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3559/2012
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015
- 17) Rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29.6.1973, sp. zn. 3 Cz 31/73, Sborník IV, 471, R 3/1988
- 18) Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87
- 19) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2001, sp. zn. 22 Cdo 47/2000
- 20) Usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. II. ÚS 4668/12

- 21) Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71
- 22) Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71
- 23) Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Pls 1/85.
- 24) Zpráva Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 22. 5. 1985, sp. zn. Cpj 13/85
- 25) Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 23. 6. 1987, sp. zn. Cpj 203/86

Internetové zdroje

Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 01.03.2019]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>

Jakou žalobu podat při obtěžování hlukem?/Frank Bold. *Frank Bold*

[online]. Copyright © 2005 [cit. 20.03.2019]. Dostupné z:

<https://frankbold.org/poradna/kategorie/hluk/rada/jakou-zalobu-podat-pri-obtezovani-hlukem#pozn1>

Radčice nechtějí sjezd z obchvatu, rozhodlo referendum – Plzeňský deník.

Plzeňský deník [online]. Copyright © [cit. 20.03.2019]. Dostupné z:

https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/radcice-nechteji-sjezd-z-obchvatu-rozhodlo-referendum-20190311.html