7. 1. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Omezení výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem

Je všeobecně známo, že pokud kdokoli vlastní jakoukoli věc, ať již hmotnou či nehmotnou, může s ní nakládat dle vlastního uvážení. Uvedené se vztahuje i na nemovité věci. Každý, kdo vlastní nemovitost, s ní může činit cokoli, co mu výkon jeho vlastnického práva umožňuje. Výkon vlastnického práva však není neomezený, což je nejvíce znatelné právě ve vztahu k vlastnictví nemovitých věcí a koexistence s vlastníky okolních nemovitostí.

Výkon vlastnického práva tak je omezen výkonem vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti. Současně je výkon vlastnického práva omezen také zákazem rušit práva jiných nad míru přiměřenou poměrům a konat to, čehož účelem je obtěžovat jiné osoby, či jim škodit, což souvisí zejména se zásadou zákazu zneužití práv. Kromě toho občanský zákoník zapovídá i obtěžování jiných imisemi. Výkon vlastnického práva je také omezen i tzv. prevenční povinností každé osoby, tj. povinností počínat si tak, aby nevznikaly škody, jakož i povinností k odvracení škody.

Ustanovení § 1012 občanského zákoníku obsahuje zákaz výkonu vlastnického práva za účelem obtěžování či poškozování jiných osob, resp. jejich práv. Jde o nejširší vymezení povinností vlastníka, nejen nemovitých věcí. Nejedná se však pouze o obtěžování imisemi, které je v rámci občanského zákoníku upraveno samostatně. V případě, že by se soused domáhal ochrany svých práv, nemusí prokazovat zavinění rušitele, neboť se v případě obtěžování a ohrožení výkonu práv jedná o objektivní kategorie. Musí se však jednat o obtěžování nad míru přiměřenou poměrem, kterou se rozumí jakási hranice společensky akceptovatelného rušení v konkrétním místě a čase (sečení trávy v ranních hodinách v pracovní dny a sobotu, rozdílné vnímání vhodnosti provádění konkrétních činností ve městě a na venkově apod.). V rámci skutkových podstat uvedených v ust. § 1012 občanského zákoníku se může poškozený domáhat ochrany nejen ex post, tj. když již došlo k neoprávněnému zásahu do jeho práv, ale také i pokud neoprávněný zásah do jeho práv teprve hrozí (přičemž běžné prostředky ochrany práv nestačí – např. sousedská domluva).

Je na místě poznamenat, že i to, co se zdánlivě jeví jako výkon vlastnického práva v souladu se zákonem, může být posouzeno jako obtěžování. Typicky se bude jednat o případy, kdy účelem výkonu takové činnosti je škodit sousedovi. Nebude se tak jednat o výkon vlastnického práva, nýbrž o zneužití práva, které však právní ochrany nepožívá.

Naproti shora uvedenému, ust. § 1013 občanského zákoníku upravuje zákaz obtěžování imisemi. Toto je vymezeno jako povinnost vlastníka věci zdržet se všeho, co se negativně projeví na pozemku jiného. V obecné rovině lze mluvit o sousedské ohleduplnosti, nicméně se nemusí jednat vždy výhradně o sousedy ve smyslu přiléhajícího pozemku. Činnost prováděná vlastníkem věci se může negativně projevit i na pozemku, který nutně nemusí být sousedním pozemkem v pravém slova smyslu.

Imisemi dle judikatury Nejvyššího soudu ČR je nutno chápat účinky, které přesahují věc samu a negativně působí na jiné osoby či věci, a to bez ohledu na to, zda je toto působení přímé či nepřímé.[1] Imise tak rozdělujeme na přímé a nepřímé. Přímými imisemi pak rozumíme ty imise, které se bezprostředně projevují nepříznivým způsobem na jiném pozemku (např. vlastník pozemku

svádí vodu ze svého pozemku na cizí pozemek). Naproti tomu nepřímé imise jsou takové imise, které jsou způsobené činností, která sama o sobě nemá přímý vliv na sousední pozemek. Typicky se jedná o prach, popílek, ale také stínění či otřesy, i vnikání zvířat na cizí pozemek. Kromě těchto *„běžných“* imisí se můžeme setkat i s imisemi, které nejsou viditelné, nicméně i tak jsou způsobilé omezit obvyklé užívání pozemku. Jedná se například o zvědavé pohledy sousedů, zatímco si vlastník pozemku užívá koupání v bazénu (tzv. nehmotné imise). Zatímco přímé imise jsou zakázané bez dalšího, nepřímé imise jsou zakázané pouze v případě, že omezují obvyklé užívání sousedního pozemku nad míru přiměřenou místním poměrům, o nichž již bylo psáno výše.

Kromě výše uvedeného pak může být vlastnické právo, resp. jeho výkon omezen krátkodobě i právem jiných osob, když se však na rozdíl od shora uvedených případů jedná o zákonem aprobované jednání (tj. povolené). Bude se jednat o případy, kdy se na pozemku ocitne cizí věc. Vlastník pozemku má povinnost tuto věc vydat jejímu vlastníkovi, či osobě, která věc v dané době měla u sebe, popř. je vlastník pozemku povinen umožnit vlastníku cizí věci vstup na pozemek, aby si svou věc vyhledal a odnesl (srov. ust. § 1014 občanského zákoníku). Obdobně má vlastník pozemku právo požadovat po vlastníku sousedního pozemku odstranění větví nebo kořenů stromu přesahujících na jeho pozemek, pokud je tímto vlastníku pozemku působená škoda či jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Zde zákon navíc v ust. § 1016 občanského zákoníku dává možnost vlastníku pozemku odstranit přesahující větve či kořeny stromu, a to ve vhodné roční době a šetrným způsobem, pokud tak soused, který byl o to požádán, neučiní v přiměřené době sám.

Spousta vlastníků pozemků pak řeší také problémy způsobené tím, že jim soused nechce umožnit přístup na svůj pozemek za účelem provedení údržby pozemku či provedení stavebních prací (i bouracích). Ve snaze zabránit dalším potížím a sporům se sousedem se tak vlastníci pozemků snaží zajistit zřízení jakéhosi práva, které by jim vstup na pozemek souseda umožňovalo. Mnoho lidí si však neuvědomuje, že tato jejich povinnost umožnit sousedovi vstup na jejich pozemek za účelem provedení údržby či stavebních prací vyplývá přímo ze zákona. Tato povinnost je zakotvena v ust. § 1021 a § 1022 občanského zákoníku. V obou případech se jedná o umožnění vstupu na omezenou dobu a pouze v případě nezbytnosti takového postupu. Zatímco v případě vstupu na cizí pozemek za účelem provedení údržby nemůže vlastník sousedního pozemku požadovat náhradu, v případě provádění stavebních prací má již vlastník sousedního pozemku nárok na náhradu za takové omezení vlastnického práva. V obou případech platí obecně pravidlo, že pokud budou na sousedním pozemku způsobené v důsledku výkonu práv vlastníka pozemku dle ust. § 1021 i § 1022 občanského zákoníku škody, je vlastník pozemku povinen tyto škody nahradit.

Pří výkonu práv (nikoli nutně pouze vlastnického práva) je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám. Dále má každý povinnost odvrátit škodu, která mu hrozí, a to způsobem přiměřeným okolnostem. I tyto povinnosti mnohokrát v nemalé míře ovlivňují výkon vlastnického práva. V mnoha případech se tak může jednat o situace, kdy výkonem vlastnického práva bude vlastník sousedního pozemku obtěžován imisemi a současně bude tímto výkonem práva (nikoli zneužitím práva) vlastníku sousedního pozemku způsobená škoda či jiná újma, k jejíž náhradě bude následně vlastník pozemku zavázán.

Lze uzavřít, že i absolutní právo, jakým vlastnické právo bezpochyby je, má své mantinely a při jeho výkonu by měl vlastník věci dbát i na práva jiných, kdy není na škodu mít na paměti zlaté pravidlo *„Nedělej druhým to, co nechceš, aby dělali oni tobě.“*

Mgr. Jana Žaková,
advokát

Mgr. JANA ŽAKOVÁ
Advokátní kancelář

Mgr. Jana Žaková, advokátní kancelář

Nádražní 1018, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Tel.: +420 606 807 172
e-mail: zakova@advokatzakova.cz

---

[1] Srov. např. Usnesení NS ČR ze dne 14.12.2016, sp.zn. 22 Cdo 3778/2015.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026