

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

## Sousedské spory o nahlížení do oken

Obtěžování pohledem z blízkých či sousedních staveb, tzv. obtěžování pohledem, může být za určitých podmínek imisí. Tento článek si klade za cíl nastínit, za jakých podmínek tomu tak je. Pokud se lidé cítí obtěžování pohledy svých sousedů, většinou po nich požadují, aby podnikli nápravné kroky. Málokdo ale ví, že ve většině případů nemají tuto povinnost sousedé, ale oni. Za jakých okolností a o jaká nápravná opatření se například jedná?

K otázce narušování soukromí, resp. obtěžování pohledem z blízkých či sousedních staveb, se již několikrát vyjádřil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“). Mimo jiné v rozhodnutí č. j. 10 As 148/2020-69. V tomto případě se musel vypořádat s tvrzením stěžovatele, že ho sousedova rodina sleduje ze střešních oken, která si nově zbudoval. Stěžovatel tvrdil, že měl soused z oken výhled přímo do jeho koupelny.

Kromě obtěžujících pohledů namítal v tomto případě stěžovatel i nesoulad provedených stavebních úprav s požadavky na vzájemné odstupy staveb stanovené ve vyhlášce č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dům stěžovatele a jeho souseda měly mezi sebou vzdálenost 6 m a nacházely se v souvislé venkovské zástavbě. To však podle NSS neznamená, že by soused nemohl provést stavební úpravy, které vzájemný odstup mezi domy nijak nezmění. Soused do území neumísťoval novou stavbu, nerozšiřoval ji, nezvyšoval ji, ani k ní nic nepřistavoval. O tom, že se instalací oken odstupová vzdálenost nijak nezměnila, nemůže být v tomto případě pochyb a touto námitkou se soud dále nezabýval.

Při posouzení samotného zásahu do soukromí stěžovatele vycházel NSS z ustálené judikatury. Zopakoval, že **ten, kdo se cítí obtěžován pohledem, musí sám provést přiměřená opatření** – tedy např. pořídit si záclony či závěsy. Pro úplnost dodal, kdy by se naopak tento postup neaplikoval. **Muselo by jít o obtěžování skutečně mimořádné**, kdy „zpravidla by šlo o případy, kdy by vlastnické právo bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl.“ V takovém případě by se nejednalo o „pouhé obtěžování pohledem“, ale o imise. Shodný názor je uveden např. i v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1629/99. Zde soud podobně judikoval, že **za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížet do oken v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě**. Musí jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.

V případě stěžovatele ve výše uvedeném řízení o imise však nešlo. Z obsahu spisu totiž jasně vyplynulo, že nově instalovaná střešní okna jsou umístěna naproti střeše hospodářského stavení stěžovatele a výhled z těchto oken směřuje především tímto směrem, nikoliv do stěžovatelovy koupelny v patře jeho domu. Případné pohledy směrem k oknu stěžovatelovy koupelny sice nelze zcela vyloučit, v žádném případě ale nelze uvažovat o tom, že by šlo o skutečně mimořádné obtěžování.

V jiném případě posuzovaly soudy narušení soukromí nahlížením do bytu z předzahrádky restaurace. Žalobci (obyvatelé domu) tvrdili, že dochází k narušování jejich soukromí tím, že zákazníci mají ničím nekrytý výhled na jejich dům a jejich hovor, zejména v prostorách předzahrádky a hluk spojený s

provozem v ní je tak intenzivní, že je ruší a znepříjemňuje jim bydlení. Pokud jde o obtěžování obyvatel domu tím, že provozovatel hostinské činnosti a jeho zákazníci mohou nerušeně z prostor provozovny nahlížet do jejich oken bytu, zaujal soud ve svém shora uvedeném rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1629/99 názor, **že nelze výkon práv jednoho z účastníků omezovat na úkor práv druhého účastníka tím, že jeden z nich bude zvýhodněn.**

Soud proto dále uvedl, že **požadavek žalobců, aby provozovatel hostinské činnosti nějakým opatřením zabránil svým zákazníkům nahlížet do jejich oken, je formulován příliš široce a obecně, a lze si stěží představit takové opatření, které by takovému nahlížení zabránilo zcela.** Vedle toho zdůraznil, že opatření k neprodyšnému uzavření předzahrádky by naopak představovalo nepřiměřený zásah do práv žalovaného, neboť by takto upravená provozovna ztratila svůj smysl. Soud tak také uzavřel, že v dané **situaci je na žalobcích, aby se bránili nahlížení do svých oken vlastními prostředky, to je vhodně zvolenými záclonami, žaluziemi apod.**

Jednoduše řešeno, a jak i vyplynulo z rozhodnutí NSS č. j. 2 As 168/2016-28, **běžné užívání oken u obytných prostor obvykle za imisi nelze považovat.** Pohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi jen v mimořádných případech a zásadně je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžování, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti.

Vedle toho NSS v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 5264/2014, resp. 22 Cdo 583/2011 dále dovodil, že uvedené pravidlo platí i pro fotografování a filmování sousedů. Podle soudu jde v jistém smyslu také o obtěžování pohledem, navíc umocněné tím, že je tento pohled zachycen technickými prostředky. **Lze proto konstatovat, že je-li fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele nemovitosti, jde o imisi.** Ochrany proti takovému jednání se lze domáhat i žalobou na ochranu osobnosti, nicméně v závažných případech se tato ochrana částečně překrývá s ochranou proti jednání vlastníka věci.

## Závěr

Z dostupné judikatury můžeme uzavřít, že je postup soudů v otázce obtěžování pohledem konstantní. Platí, že těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je imisí, proti které právo poskytuje ochranu, jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Zda jde o mimořádnou situaci, která by umožnila poskytnout ochranu, je věcí úvahy soudů v nalézacím řízení, tuto úvahu by mohl dovolací soud zpochybnit, jen pokud by byla zjevně nepřiměřená, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3365/2019. Běžné užívání oken u obytných prostor za imisi obvykle považovat nelze.



**Mgr. Miroslav Papoušek,**  
advokát



**Veronika Lokajová,**  
paralegal



[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603

email: [info@brno-advokatnikancelar.cz](mailto:info@brno-advokatnikancelar.cz)



© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)

- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)