4. 7. 2022

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 obtěžováni 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 neumisťoval 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 obtěžováni, 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 zvlášť 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

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele

- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku