

Rozhodování o námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám

Stavební úřad může účastníka řízení odkázat na soud jen s takovou námitkou, jejíž řešení přesahuje rozsah jeho pravomoci, případně rozsah pravomoci spolupůsobících orgánů státní správy. O námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám naproti tomu musí stavební úřad v případě, že řešení je v jeho pravomoci, sám rozhodnout.

Stavební úřad může účastníka řízení odkázat na soud jen s takovou námitkou, jejíž řešení přesahuje rozsah jeho pravomoci, případně rozsah pravomoci spolupůsobících orgánů státní správy. O námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám naproti tomu musí stavební úřad v případě, že řešení je v jeho pravomoci, sám rozhodnout.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2000, sp.zn. 22 Cdo 1150/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o uložení povinnosti zdržet se přístavby nemovitosti, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 17 C 111/96, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. září 1998, č.j. 22 Co 212/98-204, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze jako soud odvolací shora označeným rozsudkem změnil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 17. února 1998, č.j. 17 C 111/96-168, tak, že zamítl žalobu „s návrhem, aby žalovaný byl uznán povinným zdržet se provedení dvorní přístavby domu č. p. 131 v P., B. 16, v k.ú. V., a to podle plánu rekonstrukce a přístavby domu B. 131/16, P., V., číslo plánu 02-14, které jsou součástí tohoto rozsudku a jež jsou součástí projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení rekonstrukce a přístavby domu č. p. 131 v P., B. 16 V. E. z ledna 1996“. Současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

V projednávané věci žalobce uplatňoval ve stavebním řízení námitky proti stavbě na sousedním pozemku. Rozhodnutím Magistrátu h. m. P. - odboru výstavby z 20. 6. 1996 č. j. MHMPP0025M0K VYS-4049/96/Kr byl odkázán podle § 137 odst. 2 zák. č. [50/1976](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) na soud „s námitkou porušení § 127 občanského zákoníku a znehodnocení jeho domu čp. 132 v k. ú. V.“. Zatímco soud prvního stupně žalobě vyhověl, odvolací soud ji zamítl s tím, že možný výhled z domu žalovaného do okna v domě žalobce nepředstavuje vážné narušení soukromí a že námitka, že po realizaci přístavby žalovaného ztratí žalobce možnost realizovat na svém pozemku obdobnou stavbu, naní právně významná. Odvolací soud stejně jako

soud prvního stupně nepřihlédl k námitce žalobce, že provedením přístavby žalovaného dojde ke zhoršení oslunění bytů v domě, který je v jeho vlastnictví, neboť jde o záležitost, kterou musí řešit stavební úřad v rámci stavebního řízení. Neztotožnil se však se závěry soudu prvního stupně, že přístavbou dojde k umožnění nahlížení do oken jeho domu a tím k porušení soukromí v přilehlých bytech, a tudíž i k obtěžování ve smyslu § 127 odst. 1 obč. zák. Konstatoval, že pohled z přístavby do žalobcových oken sice možný bude, ovšem pouze v omezené míře a za vynaložení určitého úsilí, a to výrazného vyklonění z oken přístavby, případně přes zábradlí terasy. Tento stav však neznamena „výrazné narušení soukromí nájemníků v domě žalobce a tím méně obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům v příslušné lokalitě“, jak má na zřeteli § 127 odst. 1 obč. zák. Nepřijal ani názor soudu prvního stupně, že by přístavbou realizovanou žalovaným byl vážně ohrožen výkon vlastnických práv žalobce, spočívajících v nemožnosti uskutečnit v budoucnu podobnou přístavbu, jakou hodlá nyní provést žalovaný, protože by jí došlo k zastavení okna v prvním nadzemním podlaží a okna v dalších nadzemních podlažích by pak směřovala do zdi či oken přístavby realizované žalobcem v malé vzdálenosti. V této souvislosti odvolací soud uvedl, že úvaha soudu prvního stupně nemá oporu v § 127 obč. zák., přičemž tato otázka nebyla předmětem žaloby a lze ji charakterizovat jako hypotetickou úvahu, nesouvisející s předmětem řízení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a z něhož je zřejmé, že uplatňuje dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., když tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Odkazuje na závěry ve věci vypracovaného znaleckého posudku, z něhož plyne, že přístavbou realizovanou žalovaným dojde ke zhoršení oslunění bytů žalobce. V této části se nicméně vyslovuje názor, že jde o otázku, kterou musí řešit stavební úřad v rámci stavebního řízení. Poukazuje na zjištění znalce, že minimálně z prvního nadzemního podlaží a z terasy druhého nadzemního podlaží přístavby je možný pohled do místností žalobcovy nemovitosti a tím je ohroženo soukromí obyvatel domu. Podle jeho názoru jde o situaci, kdy může docházet k „obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům“, jak to má na zřeteli § 127 občanského zákoníku. Nezáleží na tom, zda z přístavby může někdo nahlédnout do bytu v sousední nemovitosti až tím, že se vykloní z okna a že pro to musí vyvinout určité úsilí. Za správný považuje dovolatel i názor soudu prvního stupně, že realizací zamýšlené přístavby bude pro budoucno omezena možnost realizovat stejnou či podobnou stavbu žalobcem do vnitrobloku jeho nemovitosti. Odkazuje na § 126 občanského zákoníku, podle něhož má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo zasahuje neoprávněně do jeho vlastnického práva. Uvádí, že omezení práv vlastníků jsou dána § 127 občanského zákoníku, přičemž sousedská vlastnická práva požívají stejné ochrany a že oba vlastníci mohou nakládat s věcí tak, jak má na mysli § 123 občanského zákoníku. Uzavírá, že pokud bude povolena a provedena uvažovaná přístavba nemovitosti žalovaným, bude se podle názoru žalobce jednat o porušení zásady rovnosti práv vlastníků tak, jak to má na mysli § 124 obč. zák.. Navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Podle § 127 odst. 1 obč. zák. vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí

ohrožit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Z textu zákona lze dovodit, že právně významné mohou být i tzv. imateriální imise (srov. obrat „se musí zdržet všeho, čím by ... obtěžoval jiného“), tedy imisi může být za určitých okolností i obtěžování pohledem. Za imisi však nelze považovat samotnou možnost nahlížet do okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě (k tomu viz též Zpráva občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR k některým dalším otázkám výkladu ustanovení § 130a obč. zák., publikovaná pod č. 3/1988 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek). Aby bylo možno obtěžování pohledem možno považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.

V projednávané věci jde o nemovitosti na území h. m. P., tedy umístěné v městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken. Podle zjištění odvolacího soudu pohled z přístavby do žalobcových oken sice možný bude, ovšem pouze v omezené míře a za vynaložení určitého úsilí - výrazného vyklonění z oken přístavby, případně přes zábradlí terasy. I když lze připustit, že tento stav může žalobce (popřípadě nájemníci bytů v jeho domě) pociťovat ve srovnávání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě. Proti takovému obtěžování se může žalobce bránit např. umístěním záclon nebo žaluzií, nemůže se však domáhat ochrany podle § 127 odst. 1 obč. zák.

Dovolací soud se též ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu, že námitka, že po provedení přístavby žalovaného nebude mít žalobce možnost realizovat obdobnou stavbu na svém pozemku, nemá oporu v § 127 odst. 1 obč. zák. V tomto případě nejde o imisi jako působení nemovitosti, jejího vlastníka nebo uživatele na okolí, ale jde o otázku existence budoucího veřejně právního oprávnění žalobce zřídit stavbu. O takovém oprávnění rozhoduje stavební úřad. V dané věci navíc stavební úřad ve shora citovaném rozhodnutí, kterým odkázal žalobce na soud, nevymezil řádně a konkrétně námitky žalobce, o kterých by měl soud rozhodnout (z této skutečnosti však soudy v nalézacím řízení nevyvodily právní důsledky). Je tedy třeba vyjít ze znění § 137 odst. 1 stavebního zákona ve znění, platném v době rozhodování odvolacího soudu, podle kterého stavební úřady, provádějící řízení podle tohoto zákona, se pokusí vždy též o dosažení dohody účastníků u těch námitek, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám, ale překračují rozsah pravomoci stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Stavební úřad může účastníka odkázat na soud jen s takovou námitkou, jejíž řešení přesahuje rozsah jeho pravomoci, případně rozsah pravomoci spolupůsobících orgánů státní správy. O námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám naproti tomu musí stavební úřad v případě, že řešení je v jeho pravomoci, sám rozhodnout.

V daném případě žalobce vznášel v soudním řízení námitku, že po provedení přístavby žalovaného nebude mít žalobce možnost realizovat obdobnou stavbu na svém pozemku. Posouzení takové námitky je v pravomoci stavebního úřadu, který rozhoduje o umístování a povolování staveb (§ 33 odst. 1, § 54 stavebního zákona). Ze shora uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu se nepodává, že by žalobce byl právě s uvedenou námitkou odkázán na soud. Konečně lze odkázat na věcně správnou argumentaci odvolacího soudu k této otázce.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení, uvedené v § 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o. s. ř., k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly dovolatelem tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 1 o. s. ř., věta před středníkem).

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

Další články:

- [Územní samospráva](#)
- [Přebírání důkazů z trestního řízení před správními soudy](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Konkordátní smlouva se Svatým stolcem](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Práva dětí](#)