

Sousedská práva

Účelem právní úpravy dle § 127 občanského zákoníku je občanskoprávní zákaz určité činnosti směřující k ochraně pozemku nebo stavby souseda v jejich samé podstatě. Pojem „vážné ohrožení výkonu práv“ vyjadřuje vztahové meze ochrany práv vlastníka jedné věci v poměru k ochraně, jež náleží právům vlastníka druhé věci, což platí i při činnosti povolené, neboť i v takovém případě musí vlastník věci uvedené meze ochrany dodržovat a musí usilovat o to, aby neporušil povinnost zdržet se určitých činností, jež toto ustanovení zakazuje.

Účelem právní úpravy dle § 127 občanského zákoníku je občanskoprávní zákaz určité činnosti směřující k ochraně pozemku nebo stavby souseda v jejich samé podstatě. Pojem „vážné ohrožení výkonu práv“ vyjadřuje vztahové meze ochrany práv vlastníka jedné věci v poměru k ochraně, jež náleží právům vlastníka druhé věci, což platí i při činnosti povolené, neboť i v takovém případě musí vlastník věci uvedené meze ochrany dodržovat a musí usilovat o to, aby neporušil povinnost zdržet se určitých činností, jež toto ustanovení zakazuje.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1754/2001, ze dne 12.3.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Mgr. J. H., zastoupené advokátem, proti žalovanému P. K., o 75.911,20 Kč, vedené u Okresního soudu v Benešově pod sp. zn. 9 C 431/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 14. června 2001, č. j. 28 Co 211/2001 - 125, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. června 2001, č. j. 28 Co 211/2001 - 125, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně jako vlastnice pozemku par. č. 260 v kat. území H. B., na němž je postaven dům čp. 04, uplatnila nárok na náhradu škody představující náklady na obnovení zdroje pitné vody a funkčnosti studny postavené na tomto pozemku, z níž je dům zásobován. Žalobu odůvodnila tím, že v důsledku činnosti žalovaného, který neodborně prováděl stavební práce na parc. č. 259 s domem čp. 18 sousedícím s nemovitostí žalobkyně, došlo na jaře 1997 k výraznému úbytku vody ve studni žalobkyně vybudované ve vzdálenosti asi 5,7 m od obvodové zdi domu žalovaného. V srpnu 1999 došlo k dalšímu poklesu hladiny podzemní vody a ke znehodnocení zařízení na její čerpání ze studny, takže dům žalobkyně zůstal bez vody. Za účelem zjištění příčin tohoto stavu si žalobkyně nechala zpracovat firmou H.-e. P., Ing. K. hydrogeologický posudek, ze kterého vyplývá, že pokles hladiny podzemní vody byl způsoben neodborným provedením stavebních úprav na parc. č. 259; za účelem obnovení funkčnosti studny muselo dojít k jejímu prohloubení, což si vyžádalo finanční náklady ve výši 24.750,- Kč za vrtné práce, ve výši 37.361,20 Kč za její vystrojení a dále žalobkyně požadovala náklady za posudek ve výši 7.000,- Kč a 6.500,- za závěrečnou zprávu a za správní poplatek za stavební povolení ve výši 300,- Kč, celkem 75.911,20 Kč.

Okresní soud v Benešově rozsudkem ze dne 16. 1. 2001, č. j. 9 C 431/2000 - 102, uložil žalovanému

povinnost zaplatit žalobkyni 75.911,20 Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že na jaře 1997 započal žalovaný na základě žádosti o povolení k provedení opravy svého rodinného domku adresovaného obci s přestavbou domku tak, že vyhloubil výkop o rozměrech 4x4m a hloubce 2m, aniž se předem seznámil s okolními stavebními a hydrogeologickými poměry, stavební práce prováděl na základě zjednodušené stavební dokumentace a bez předchozí odborné porady. V důsledku této jeho činnosti vznikla žalobkyni škoda ve výši výdajů (celkem v částce 75.911,20 Kč, jak ji specifikovala v žalobě) na obnovení dodávky vody do její nemovitosti v takovém rozsahu, který byl obvyklý před započítáním stavebních prací žalovaným. Soud prvního stupně s ohledem na výsledky dokazování dovedl příčinnou souvislost mezi porušením právní povinnosti žalovaného a vzniklou škodou, neboť ze závěru hydrogeologického posudku zpracovaného Ing. P. K. ze dne 18. 11. 1999, předloženého žalobkyní, vyplývá, že k trvalému poklesu hladiny a narušení stability podzemní vody ve studni žalobkyně došlo vlivem neodborného zásahu do horninového podloží na pozemku žalovaného, a tento předpoklad obecné odpovědnosti žalovaného za škodu byl prokázán i výpovědmi slyšených svědků a zprávou Českého hydrometeorologického ústavu o měsíčním úhrnu srážek v předmětné lokalitě v letech 1994 - 1999. Při právním posouzení věci vycházel okresní soud z ust. § 127 odst. 1, § 415 a § 420 obč. zák. a dospěl k závěru, že žalovaný za škodu vzniklou žalobkyni odpovídá, neboť při provádění přestavby svého rodinného domku v průběhu roku 1997 porušil právní povinnost tím, že ohrozil stavbu studny žalobkyně na jejím pozemku a nepočítal si tak, aby nedošlo ke škodě na jejím majetku, a že se žalovanému nepodařilo prokázat, že škodu nezavinil (§ 420 odst. 3 obč. zák.). Námitky žalovaného ohledně nadbytečnosti prohloubení studny žalobkyně o 7,5m a o nepřiměřeně vysoké ceně nákladů vynaložených žalobkyní na obnovení zdroje pitné vody nepovažoval soud za opodstatněné a stejně tak nepřisvědčil ani námitce žalovaného o promlčení uplatněného nároku. Jestliže ke znemožnění čerpání vody došlo v průběhu měsíců září, resp. října 1999, vznikla právě v tomto období žalobkyni škoda, a o tom, kdo za ni odpovídá, se dozvěděla až z posudku Ing. K. zpracovaného v listopadu 1999. Byla-li žaloba podána dne 3. 4. 2000, stalo se tak před uplynutím promlčecí lhůty uvedené v ust. § 106 odst. 1 obč. zák. Soud prvního stupně v odůvodnění svého rozhodnutí dále uvedl, že „dohodu o nápravě škod“ uzavřenou mezi účastníky dne 22. 5. 1997 - již se žalovaný zavázal k provedení určitých konkrétních stavebních opatření a v níž dále prohlásil, že si je vědom své odpovědnosti za škody vzniklé na pozemku žalobkyně způsobené jeho neodborným zásahem do podloží a že je povinen uhradit žalobkyni vzniklé náklady v případě, že dohodnutými stavebními úpravami nedojde ke zlepšení a k navrácení vody do studny žalobkyně, a pro takový případ se zavázal zaplatit žalobkyni náklady vzniklé vybudováním nové studny, či přivedením vody do stávajícího vodovodního řádu, obojí ve lhůtě do 30. 6. 1997 - považuje za neplatný právní úkon podle § 37 odst. 1 obč. zák., neboť „neobsahuje konkrétní závazek žalovaného zaplatit žalobkyni náhradu škody v dohodnuté výši“.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 14. června 2001, č. j. 28 Co 211/2001 - 125, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se však s jeho závěry právními. Podle názoru krajského soudu je sice nepochybné, že žalobkyni vznikla škoda, když žalovaný svojí stavební činností „tzv. strhl pramen“, který zásoboval vodou studnu žalobkyně, přičemž tato škoda nemusela spočívat jen v nákladech vynaložených na dovoz a nákup užitkové a pitné vody, ale i v nákladech na prohloubení studny a na zpracování hydrogeologického posudku ke zjištění příčin vzniklé škody, a že ke škodě došlo v příčinné souvislosti s jednáním žalovaného, tedy se stavební činností, kterou prováděl ve své nemovitosti. Žalovaný se však nedopustil „žádného“ protiprávního úkonu ve smyslu porušení tehdy platného stavebního zákona, protože zamýšlené práce (včetně předložení technické zprávy a nákresu) ohlásil v souladu s ust. § 57 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb, ve znění pozdějších předpisů, stavebnímu úřadu, jež je vzal na vědomí a nevyžadoval vydání stavebního povolení, a od rozsahu stavebních prací se neodchýlil (opak žalobkyně netvrdila ani neprokázala). Stejně tak žalovaný neporušil ani obecnou

prevenční povinnost zakotvenou v ust. § 415 obč. zák., jež lze aplikovat pouze tehdy, nelze-li použít ustanovení zvláštní, tj. ust. § 420 a násl. obč. zák. Dále uvedl, že „po žalovaném jako laikovi nelze požadovat, aby se při provádění stavebních prací zabýval tím, zda může či nemůže dojít ke změně v hydrogeologických poměrech v daném místě. To je otázka natolik odborná, že mohla být řešena pouze ve stavebním řízení vyvolaném žádostí o vydání stavebního povolení, zvláště když při zakládání staveb musí být zohledněna i případná změna režimu podzemních vod, což vyplývá z vyhl. č. [87/1976](#) Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů“. S názorem soudu prvního stupně, že žalobkyně svůj nárok uplatnila včas, se odvolací soud ztotožnil.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ust. § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. ve znění účinném od 1. 1. 2001. Namítá, že žalovaný neprokázal, že „žádost o povolení k provedení opravy rodinného domku“ podal před zahájením stavebních prací, jak to vyžaduje stavební zákon v ust. § 57 odst. 2, a v této souvislosti poukazuje na zprávu starosty Obce Č. Ú. ze dne 24. 10. 1999, ze které vyplývá, že na této žádosti není uvedeno datum a že ani nebyla zanesena v podacím denníku obce. Dovolatelka nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že žalovaný neporušil žádnou právní povinnost. Má za to, že se dopustil nejen porušení povinností vyplývajících ze stavebního zákona, nýbrž i povinností uvedených v ust. § 127 odst. 1, § 415 a § 420 obč. zák., neboť při své stavební činnosti si nepočínal tak, aby nedošlo ke škodě na majetku žalobkyně, a vyslovuje názor, že i v případě splnění povinností podle stavebního zákona, vyplývá jeho odpovědnost z občanského zákoníku, když ke škodě žalobkyně došlo právě v důsledku porušení povinností v tomto zákoně stanovených. Navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a aby mu věc byla vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, zastoupeným advokátem ve smyslu ust. § 241 odst. 1 o. s. ř., přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání, které je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. ve znění účinném od 1. 1. 2001, je opodstatněné.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ust. § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. může spočívat v tom, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej na zjištěný skutkový stav věci nesprávně aplikoval.

Zamítavé rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze závěru, že za stavu, kdy provedenými důkazy bylo prokázáno, že žalovaný zamýšlené stavební práce na nemovitosti ohlásil stavebnímu úřadu a od rozsahu těchto prací se neodchýlil, neporušil žádnou právní povinnost, i když výkopové práce byly provedeny neodborně a měly za následek tzv. „stržení pramene“ ve studni žalobkyně.

S odvolacím soudem je třeba souhlasit potud, pokud právní nárok žalobkyně posuzuje z hlediska ustanovení o obecné odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák.). S dalšími závěry se však ztotožnit nelze.

Podle § 420 odst. 1 obč. zák. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Podle § 420 odst. 3 obč. zák. odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

Předpokladem vzniku obecné odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 420 odst. 1 obč. zák. je protiprávní úkon, tj. jednání, které je v rozporu s objektivním právem (s právním řádem), dále existence škody (majetková újma) a příčinná souvislost mezi protiprávním jednáním škůdce a vznikem škody. Zavinění se předpokládá, avšak za podmínek ust. § 420 odst. 3 obč. zák. se škůdce může odpovědnosti zprostit.

Porušením právní povinnosti je míněn objektivně vzniklý rozpor mezi tím, jak právnická (či fyzická) osoba skutečně jednala (případně opomenula jednat), a tím, jak jednat měla, aby dostála povinnosti ukládané jí právním předpisem či jinou právní skutečností. Protiprávní jednání musí být poškozeným prokázáno stejně jako vznik škody a příčinná souvislost (kauzální nexus) mezi porušením právní povinnosti jako příčinou a škodou a jejím rozsahem jako následkem těchto příčin.

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 ohrozit 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, pachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovná zvířata vznikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

Při výkladu § 127 odst. 1 obč. zák. je třeba vycházet z toho, že obě věty zařazené v tomto ustanovení tvoří jednu normu; první věta je obecné ustanovení a druhá uvozená slovy „proto zejména“ příkladmo uvádí činnosti, jimiž by mohlo dojít k ohrožení sousední nemovitosti.

Účelem této právní úpravy (zakotvující omezení práv vlastníka) je občanskoprávní zákaz určité činnosti směřující k ochraně pozemku nebo stavby souseda v jejich samé podstatě. Pojem „vážné ohrožení výkonu práv“ vyjadřuje vztahové meze ochrany práv vlastníka jedné věci v poměru k ochraně, jež náleží právům vlastníka druhé věci, což platí i při činnosti povolené, neboť i v takovém případě musí vlastník věci uvedené meze ochrany dodržovat a musí usilovat o to, aby neporušil povinnost zdržet se určitých činností, jež toto ustanovení zakazuje. Úpravy stavby nebo pozemku jsou rušebním aktem tehdy, jestliže lze seznat ohrožení sousední stavby nebo pozemku a přitom nebyla provedena potřebná zajišťovací opatření, přičemž musí jít o vážné ohrožení výkonu práv vlastníka sousední stavby nebo pozemku (§ 127 odst. 1 věta první cit. ustanovení).

Za nesplnění povinnosti učinit dostatečná opatření na vlastním pozemku při jeho úpravách je odpovědný ten, kdo pozemek nebo stavbu upravuje (srov. stanovisko Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Pls 1/85, publikované pod R 37/1985 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, které je nadále uplatnitelné, neboť obsah ustanovení § 127 odst. 1 věta druhá obč. zák. je téměř totožný s obsahem ust. § 130a obč. zák. před novelou provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb.). Pokud občan upravující pozemek či stavbu nesplní svoji povinnost provést dostatečná zajišťovací opatření ve smyslu ust. § 127 odst. 1 věta druhá obč. zák. a jestliže v důsledku toho vznikne škoda, má ten, jehož (sousední) stavba nebo pozemek byly poškozeny, právo na náhradu škody, kterou takto utrpěl.

V projednávané věci je uplatněn nárok na náhradu škody spočívající v nákladech na obnovení zdroje

pitné vody a funkčnosti studny žalobkyně a v dalších specifikovaných nákladech skutkově odůvodněný tím, že žalovaný neodborně prováděnou stavební činností způsobil ztrátu vody ve studni žalobkyně. Jestliže nutnost vynaložení těchto nákladů představujících škodu vzniklou žalobkyni na uvedení věci do původního stavu je v příčinné souvislosti s činností žalovaného na jeho pozemku, jak odvolací soud dovodil (což ostatně žalovaný uznal i v tzv. „dohodě o nápravě škod“ ze dne 22. 5. 1997), pak již samu skutečnost, že žalovaný, aniž provedl potřebná zajišťovací opatření ve smyslu ust. § 127 odst. 1 věta druhá obč. zák. (jež by vzniklému následku mohla zabránit), tzv. strhl pramen ve studni žalobkyně, je třeba považovat za protiprávní jednání žalovaného, neboť jím došlo k zásahu do práv žalobkyně jako vlastníka sousedního pozemku a stavby.

Odvolací soud spatřoval nedostatek protiprávnosti jednání žalovaného v tom, že zamýšlené stavební práce, jež hodlal na své nemovitosti provádět, ohlásil stavebnímu úřadu, a od těchto prací se neodchýlil; tím se podle krajského soudu nedopustil „žádného protiprávního úkonu ve smyslu porušení stavebního zákona“. Tato úvaha odvolacího soudu není správná, neboť otázka, zda žalovaný jednal v souladu se stavebněprávními předpisy, či nikoliv, není z hlediska jeho občanskoprávních povinností jako vlastníka sousední nemovitosti podle § 127 odst. 1 obč. zák. sama o sobě významná, protože příčinou vzniku škody byla v daném případě činnost žalovaného související se stavebními úpravami na jeho pozemku, a nikoliv okolnost, zda stavební práce ohlásil stavebnímu úřadu (či mu bylo vydáno stavební povolení). Případné jednání žalovaného v souladu se stavebními předpisy proto jeho odpovědnost za vzniklou škodu podle § 420 odst. 1 obč. zák. nemůže vyloučit, neboť i v takovém případě měl žalovaný dostát svým povinnostem zdržet se určitých činností, jež ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. zakazuje.

Nelze proto než uzavřít, než že jeden ze základních předpokladů pro vznik odpovědnosti žalovaného za škodu ve smyslu § 420 odst. 1 obč. zákoníku, a to porušení právní povinnosti, byl splněn.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není z hlediska ust. § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. správný. Nejvyšší soud jej proto podle § 243b odst. 2 část věty za středníkem o. s. ř. zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení (§243b odst. 3 o. s. ř.).

Vyslovený právní názor dovolacího soudu týkající se porušení právní povinnosti jako jednoho z předpokladů obecné odpovědnosti za škodu ve smyslu ust. § 420 odst. 1 obč. zák. je pro další řízení závazný (§ 243d odst. 1, § 226 odst. 1 o. s. ř.). Z hlediska ostatních předpokladů odpovědnosti dovolací soud danou věc neposuzoval, neboť pro dovolací přezkum nebyly otevřeny (§ 242 odst. 1, 3 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)