

Tretia kapitola

ZÁKONNÉ OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA

(Susedské práva podľa Občianskeho zákonníka)

Občiansky zákonník okrem ochrany vlastníckeho práva upravuje aj tzv. **obmedzenia vlastníckeho práva**, a to v § 127 takto:

„(1) *Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku, alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.*

(2) *Ak je to potrebné a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov a stavieb, môže súd po zistení stanoviska príslušného stavebného úradu rozhodnúť, že vlastník pozemku je povinný pozemok oplotiť.*

(3) *Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe, je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.“*

Toto ustanovenie predstavuje zákonné obmedzenie vlastníckeho práva alebo práv, ktoré sa priamo odvíjajú od vlastníctva. Súbor týchto pravidiel správania sa v teórii i praxi označuje ako tzv. **susedské práva**.⁷ Susedské práva možno vy-

⁷ VOJČÍK, P. – ŤAPÁK, J. – PLANK, K. – ONDRÁČEK, M. – MAZÁK, J. – LALÍK, M. – KRAJČO, J. – CIRÁK, J. *Občiansky zákonník – komentár*. § 127. Identifikačné číslo (ASPIID): K040_1964SK

medziť ako súhrn noriem občianskeho práva, ktoré upravujú vzťahy vlastníka a tretích osôb pri užívaní vecí, pokiaľ ide o účinky užívania vecí (tzv. „imisie“) na tieto osoby a ich majetok. Ustanovenie § 127 OZ sa uplatní pri posúdení otázky, či možno žiadať ochranu proti takému výkonu vlastníckeho práva, ktorého dôsledky presahujú hranice vlastníckovej veci. Tieto vzťahy sa najčastejšie prejavia vo vzťahoch medzi dvoma vlastníkmi susediacich nehnuteľností alebo osobami, ktoré užívajú nehnuteľnosť na základe iného právneho dôvodu, prípadne sú ich oprávnenými držiteľmi (§ 130 OZ). Vlastníci susediacich nehnuteľností majú pritom vzájomne rovnaké postavenie (pozri § 2 ods. 2 OZ).

Výkon vlastníckeho práva teda nesmie prekročiť zákonom stanovené medze a musí byť vzájomne medzi vlastníkmi susedných nehnuteľností **do určitej miery tolerovaný**. Tolerancia však nesmie byť zneužívaná v prospech jedného vlastníka na úkor jeho ostatných vlastníkov susediacich nehnuteľností. Vždy by malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom vlastníckych práv, a to tým spôsobom, že vlastníci susediacich nehnuteľností navzájom voči sebe niečo strpia, zdržia sa nejakého konania alebo niečo vykonajú a to tak, aby predišli vzniku rozporov. Tzv. „reciprocita“ medzi vlastníkmi nesmie presiahnuť určitú hranicu, keď jeden z vlastníkov by bol v zjavnej nevýhode oproti tomu druhému. Mohlo by tak dochádzať k zneužívaniu vlastníckeho práva na ujmu práv iných vlastníkov, prípadne iných osôb.

Uplatňovanie a posúdenie susedských vzťahov treba vždy vykladať v súlade so zásadou dodržiavania **dobrých mravov**, a preto vzájomné konanie alebo opomenutie medzi susedmi nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (pozri v podkapitole 1.4 Ochrana občianskoprávných vzťahov). Pri výkone vlastníckeho práva nestačí správať sa len v medziach určených jeho obsahom (§ 123 OZ), ale treba prihliadať aj na to, aby sa jeho výkonom nenarušil ani záujem spoločnosti, ani záujem ostatných subjektov, teda aby sa výkon vlastníckeho práva uskutočňoval aj v medziach určených dobrými mravmi. To platí tiež a hlavne vtedy, ak ide o výkon vlastníckeho práva vo vzťahu k susedovi.

S dobrými mravmi je spojená zásada zákazu **zneužitia subjektívnych práv**. Táto zásada určuje hranice výkonu subjektívneho práva najmä, ak zákon presne tieto hranice nestanovuje alebo je ťažké ich zistiť. Touto zásadou sa určujú limity výkonu subjektívnych práv najmä v prípadoch, keď nie sú jednoznačne a presne ustanovené zákonom a pri strete (kolízii) záujmov jednotlivca a spoločnosti hrozí, že by v dôsledku neobmedzeného uplatnenia subjektívnych práv v konkrétnom prípade mohla byť prekročená miera spoločenskej únosnosti,

a tým aj právnej únosnosti.⁸ Obidve zásady môžeme nájsť vyjadrené v § 3 ods. 1 OZ (pozri v podkapitole 1.4 Ochrana občianskoprávných vzťahov).

Spory vyplývajúce zo susedských práv riešia nielen súdy, ale aj obce (§ 5 OZ). Do týchto sporov môže zasiahnuť aj obec ako **stavebný úrad**. V prípade námietok uplatnených v územnom alebo stavebnom konaní stavebný úrad môže účastníka odkázať na súd len s takou námietkou, ktorej riešenie presahuje rozsah jeho pôsobnosti, prípadne rozsah pôsobnosti spolupôsobiacich orgánov štátnej správy (pozri § 137 SZ). O námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, musí stavebný úrad naproti tomu sám rozhodnúť v prípade, že riešenie je v jeho pôsobnosti. Stavebný úrad posúdi námietky účastníkov územného alebo stavebného konania, týkajúce sa budúceho obťažovania výhľadom, dymom, hlukom, prachom, zápachom, zatienením pozemkov a stavieb a podobne, a to v rámci svojej právomoci bez toho, aby s nimi odkázal účastníkov na súd (pozri uznesenie NS ČR z 19. marca 2002, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001 a uznesenie KS Trnava z 2. septembra 2019, sp. zn. 11 Co 230/2018).

Námietka, že stavbou oporného múru pri hranici so susedným pozemkom dôjde k znehodnoteniu susediaceho pozemku z hľadiska jeho budúceho využitia, nemá oporu v § 127 ods. 1 OZ. V tomto prípade nejde o imisiu ako pôsobenie nehnuteľnosti, jej vlastníka alebo užívateľa na okolie, ale ide o otázku existencie budúceho verejnoprávneho oprávnenia žalobcov zriadiť stavbu. Posúdenie takej námietky je v právomoci stavebného úradu, ktorý rozhoduje o umiestňovaní a povolení stavieb (§ 33 ods. 1 a § 54 SZ) (pozri uznesenie NS ČR z 26. mája 2005, sp. zn. 22 Cdo 410/2005).

3.1 Obťažovanie iného a vážne ohrozenie výkonu jeho práv (§ 127 ods. 1 prvá veta OZ)

V § 127 ods. 1 **prvá veta** OZ je zakotvená tzv. **generálna klauzula**, na základe ktorej sa vlastník veci musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného pri výkone jeho práv alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003). Z použitia slova „musí“ vyplýva pre vlastníka veci povinnosť „zdržať sa“ opísan-

⁸ LAZAR, J. a kol. 2010. *Občianske právo hmotné*. 3. vydanie. Bratislava : Iura Edition, 2010, s. 20.

ného konania. Keďže ide o užívanie vlastnenej veci, znamená slovo „všetkého“, že sa vzťahuje na všetku činnosť, ale aj prípadnú nečinnosť súvisiacu s užívaním vlastnenej veci. Vo vzťahu k druhej vete, ktorá uvádza príklady, ako sa vlastníci veci nesmie správať, tak nečinnosťou je napríklad skutočnosť, že vlastníci veci si neopraví plot, aby jeho domáce zvieratá nevnikli na susedov pozemok, inak povedané vlastníci veci sa správa pasívne a nečinne.

V tomto ustanovení sú upravené **dva druhy zásahov** do vlastníckeho práva:

- obťažovanie iného a
- vážne ohrozenie výkonu práv iného.

Obťažovanie niekoho iného je právne významné len v prípade, ak sa uskutočnilo „nad mieru primeranú pomerom.“ Pokiaľ by v dôsledku imisie došlo k „*vážnemu ohrozeniu výkonu práva*“, je otázka miery primeranej pomerom bez významu. Rozdiel medzi ohrozením výkonu práva a obťažovaním iného spočíva v tom, že ohrozenie sa priamo týka výkonu práv chráneného subjektu alebo dokonca ich existencie, obťažovanie vlastnému výkonu práva nebráni, ale robí ho obťažným alebo nepríjemným. Pritom obťažovanie môže byť podľa okolností zásah jednorazový, ale aj opakovaný alebo trvajúci (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003).

Osoby susedov sú rôzne a tieto osoby rôzne vnímajú aj zásahy pôsobiace zo susednej nehnuteľnosti. Väčšina susedov ich nevníma ako obťažovanie a toleruje ich alebo ich vníma ako nepríjemné, ale z rôznych dôvodov nepodniká žiadne kroky na svoju obranu. Sú aj susedia, ktorí sú precitlivení a za obťažovanie považujú aj celkom bežné veci. Preto je potrebné každý prípad hodnotiť podľa daných okolností a najmä z pohľadu vzťahov medzi susedmi. Ak vo vzťahu susedov prevláda nenávisť, zlosť, pomsta a škodoradosť, tak dochádza k rôznym schváľnostiam a i maličkosti sú uplatňované ako obťažovanie, čo neraz vedie k šikane a zneužívaniu práv v rozpore s dobrými mravmi (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985).

Pojmy „*miera primeraná pomerom*“ a „*vážne ohrozenie výkonu práva*“ sa v súdnej praxi vykladajú **objektívne**. Subjektívne hľadisko nie je rozhodujúce, a preto v konkrétnych prípadoch sa musia tieto predpoklady (nad mieru primeranú pomerom a vážne ohrozenie výkonu práv) posúdiť z odborných hľadísk, napríklad aj pomocou znalca.

Návrhom na začatie občianskeho súdneho konania, smerujúcim proti vlastníkovi, sa navrhovateľ môže úspešne domáhať len vydania rozsudku, ktorým by žalovanému vlastníkovi bola uložená povinnosť **zdržať sa presne vymedzené-**

ho rušenia, nie však už povinnosť niečo pozitívne konať (napr. odstrániť, premiestniť alebo upraviť určitým spôsobom predmet svojho vlastníctva) (stanovisko NS ČR z 29. decembra 1984, sp. zn. Cpj 51/84, R 45/1986).

Obťažovanie iného nesmie presiahnuť **mieru primeranú pomerom**. Musí ísť o taký zásah, ktorý nie je spojený s bežným užívaním vecí. Zásahy spojené s bežným užívaním nehnuteľných, resp. hnutelných vecí sú susedia povinní strpieť. Pojem „nad mieru primeranú pomerom“ treba vykladať tak, že určuje hranicu medzi dovoľeným správaním (od optimálneho stavu po stav ešte prípustný) a nedovoľeným správaním (nad prípustnú mieru), a to nielen vo vzťahu ku konkrétnym pomerom v danom mieste a čase, ale aj vo vzťahu k objektívne žiaducim pomerom. Miera primeraná pomerom sa bude rozdielne posudzovať na dedinách, v mestách, prípadne samotách a podobne. Rozdielnosť treba posudzovať z hľadiska intenzity zásahu. Rôzny stupeň intenzity bude mať prenikanie hydiny, štekot psov, hluk a zápach na vidieku a iný stupeň intenzity v mestách. Vzhľadom na to je potrebné zvážiť, aká je miera primeraná pomerom v danej lokalite s prihliadnutím iných obdobných lokalít, napríklad či ide o mesto, dedinu alebo pozemky slúžiace poľnohospodárstvu a podobne (pozri uznesenie NS SR z 27. septembra 2012, sp. zn. 2 Cdo 141/2012).

Príklad: Na vidieku je obvyklé, že obyvatelia obce zvyknú chovať hospodárske zvieratá, preto je bežné kikirikanie kohúta. Nový vlastník, ktorý sa prisťahoval z mesta a kúpil si dom v tejto časti obce, je síce podľa svojho názoru týmto zvukom obťažovaný, ale v danej lokalite nejde o intenzitu nad mieru primeranú pomerom, keďže chov takýchto zvierat je v danej lokalite obvyklý.

Ako príklad na rozlíšenie, kedy ide o bežné obťažovanie (neprijemnosť), ktoré sú susedia povinní strpieť, a kedy ide už o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom, môže slúžiť rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, ktoré sa zaoberalo chovom včiel.

Určenie, či ide o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom (§ 127 OZ), je vecou sudcovskej úvahy. Súd však musí vždy zistiť, aká miera obťažovania neprekračuje primerané pomery tak v danom type lokalít, ako aj na konkrétnom mieste, ak však bude obvyklá miera obťažovania hlukom na danom mieste vyššia, než je obvyklá miera v iných obdobných lokalitách (napr. v obytných sídliskách), pričom táto vyššia miera bude spôsobená konaním, pre ktoré nie je územie v takých lokalitách určené (napr. hlučné hudobné produkcie v obytnej zástavbe či v jej blízkosti), bude na posúdenie veci rozhodujúca nižšia miera obťažovania obvyklá na obdobných miestach; miestne zvyklosti v tomto prípade nie sú rozhodujúce.

Súd rozhodujúci o návrhu na ochranu podľa § 127 OZ sa nemôže obmedziť len na konštatovanie, že namietaný zásah je v súlade so stavom na obvyklom mieste, ale musí vždy zohľadniť mieru primeranú pomerom (ktoré by mali byť). V prípade, že obťažovanie prekračuje hranice stanovené správnym (zdravotným a pod.) predpisom, presahuje aj mieru primeranú pomerom (pozri rozsudok NS ČR z 26. apríla 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005). Ako príklad môžeme uviesť rozhodnutie NS ČR, ktoré sa zaoberalo susedskými vzťahmi a imisiami v priemyselnej oblasti (pozri rozsudok NS ČR z 28. januára 2015, sp. zn. 22 Cdo 636/2014).

Ako rozhodné kritérium na určenie miery a intenzity zásahu je tzv. „**prípustná miera**“ určená aj podľa stavebnotechnických predpisov, napríklad vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení vyhlášky č. 34/2020 Z. z.

Ak zásah prekračuje stanovené limity, teda prípustnú mieru, ide aj o prekročenie miery primeranej pomerom v intenciách § 127 OZ (pozri aj rozsudok NSS ČR z 23. apríla 2008, sp. zn. 9 As 61/2007).

Inak povedané, miera primeraná pomerom je prekročená vždy, ak je obťažovanie nad limit stanovený právnym predpisom, a to bez ohľadu na to, či je obťažovanie v mieste alebo pri určitom druhu činnosti obvyklé. Ak je raz prekročený limit hluku upravený predpisom, ide o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom, aj keď na danom mieste to môže byť hluk obvyklý. Dôvodom je skutočnosť, že obťažovanie zakázané právnym predpisom je neprípustné a je potrebné proti nemu poskytnúť ochranu v konaní podľa § 127 OZ (pozri rozsudok NS ČR z 30. augusta 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007).

Na rozdiel od obťažovania na naplnenie skutkovej podstaty **vážneho ohrozenia výkonu práv** iného sa nevyžaduje splnenie podmienky zásahu prekračujúceho mieru primeranú pomerom. Ďalším rozdielom medzi obťažovaním a vážnym ohrozením je skutočnosť, že obťažovanie nebráni výkonu práva, ale ho robí obťažnejším, pričom vážne ohrozenie sa týka priamo výkonu práva, resp. jeho existencie. Vtedy pri poskytnutí ochrany nie je potrebné skúmať mieru primeranú pomerom, pretože zásah je zjavný a dosahuje takej intenzity, že znemožňuje riadny výkon vlastníckeho práva bez potreby posúdenia objektívneho hľadiska (napr. prenikanie psov žalovaného na pozemok žalobcu znemožňuje pokojné užívanie vonkajšieho bazéna a dvora, najmä z dôvodu bezpečnosti detí).

Súdna prax sa zaoberala prípadom, keď v dôsledku odvádzania odpadovej vody cez susedný pozemok dochádzalo k podmáčaniu domu žalobkyne a k ohrozeniu tejto stavby. Napriek tomu bola žaloba zamietnutá s tým, že takýto systém odvádzania vôd je v mieste bežný a obťažovanie žalobkyne nie je nad mieru primeranú pomerom. NS ČR však rozsudok zrušil s tým, že ak ide o ohrozenie samotnej existencie vlastníckeho práva k veci (hrozí zánik vlastníctva v dôsledku zániku veci – stavby alebo hrozí, že žalobkyňa nebude môcť svoje vlastnícke právo riadne vykonávať), ide o vážne ohrozenie výkonu jej práva, kde súlad rušenia s mierou primeranou pomerom je bezvýznamný (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003).

Vlastník môže ohrozovať a obťažovať nielen iného vlastníka, ale aj každú inú osobu, ktorá by ako jeho sused, mohla byť dotknutá konaním vlastníka veci. **Ohrozeným susedom** môže byť:

- fyzická i právnická osoba (aj obec), prípadne štát (ak je účastníkom občianskoprávneho vzťahu),
- nájomca, vypožičiavateľ alebo
- osoba oprávnená z vecného bremena.

Pritom nemusí ísť vždy o bezprostredných susedov, ktorí majú spoločnú hranicu, ale môžu prichádzať do úvahy i ďalší, vzdialenejší susedia v širšom okolí, ak je medzi nimi zachovaná taká miestna súvislosť, že výkonom vlastníckych práv jedného sa môže nedovolenе zasahovať do chránených práv druhého. V súdnej praxi sa vyskytol názor, že ochrana proti imisiám sa poskytuje nielen vlastníkovi nehnuteľnosti, ale aj vlastníkovi hnutelnej veci (stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985).

Ochrany proti rušeniu sa môže domáhať aj obec. Obec je verejnoprávna korporácia, ktorej faktický základ tvoria jej občania, ktorí majú schopnosť vnímať imisie a môžu byť nimi rušení pri užívaní nehnuteľnosti, napríklad hlukom alebo vibráciami (NS ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97).

Pri riešení rozporov pri užívaní spoločných častí domu medzi vlastníkmi bytov je potrebné použiť § 127 OZ (rozsudok NS ČR z 23. decembra 2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003).

Judikatúra súdov uvádza, že ak sa vytýkaný výkon vlastníckeho (užívacieho) práva opiera o **povolenie**, ktoré bolo vlastníkovi (užívateľovi) vydané príslušným orgánom, bude namieste (ak od vydania tohto povolenia nedošlo ku zmene pomerov) považovať tento výkon vlastníckeho (užívacieho) práva za opodstatnený. Ak došlo k zmene pomerov, ktorá by prípadne mohla odôvodňovať

zmenu vyneseného administratívneho rozhodnutia, bude treba dosiahnuť nápravu v konaní pred správny orgánom. Vždy však treba skúmať, či žalovaný neprekročil rozsah oprávnení uvedených v povolení (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985). To však nemožno vykladať tak, že povolenie určitej činnosti vždy automaticky zahŕňa aj oprávnenie zasahovať do vlastníckeho práva suseda. Ak je v súlade s právnymi predpismi prevádzkované napríklad pohostinstvo, neznamená to, že možno suseda rušiť nad mieru primeranú pomerom (alebo dokonca nad limity určené predpismi) hlučnosťou z diskotéky a podobne. Príslušné povolenie zaväzuje len správny orgán, ktorý ho vydal a účastníkov konania, no nemôže byť ospravedlnením pre zásah do práv tretích osôb.

Jednotlivé príklady obťažovania sú uvedené v druhej vete § 127 OZ a sú rozoberané v nasledujúcich kapitolách. Ešte predtým je potrebné ozrejmiť vzťah medzi prvou vetou (generálnou klauzulou) a druhou vetou § 127 OZ. Druhá veta začína slovami „*Preto najmä*“, čo znamená, že prvá veta je všeobecným ustanovením a druhá veta len príkladmi (nie taxatívne) uvádza výpočet príkladov, a je teda špeciálnym ustanovením. Uvádzané príklady obťažovania nepochybne neobsahujú všetky situácie, ktoré prináša život v susedských vzťahoch. Na nevyčíslené spôsoby obťažovania (imisií), akými sú napríklad hmyz, hlodavce a podobne, sa preto bude vzťahovať prvá veta.

JUDIKATÚRA

Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 19. marca 2002, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001

Pravomoc k rozhodnutiu o námietke účastníka stavebného řízení, že zamýšlenou stavbou dojde k zastínění jeho nemovitosti, má stavební úřad a pravomoc soudu k rozhodnutí o této námietce není založena ani v případě, že stavební úřad účastníka stavebného řízení s touto námietkou na soud odkáže.

Uznesenie Krajského súdu Trnava z 2. septembra 2019, sp. zn. 11 Co 230/2018

11. Podľa § 137 ods. 1 SZ, stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci.

12. Podľa § 137 ods. 2 SZ, ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa ods. 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo iný príslušný orgán a konanie preruší.

13. Právna teória a prax dospela v uvedenom kontexte k rozlišovaniu námietok verejnoprávných (územno či technické námietky) a námietok občianskoprávných. Zatiaľ čo o námietkach verejnoprávných rozhoduje vždy stavebný úrad, u námietok občianskoprávných tomu tak vždy nie je. Občianskoprávne námietky je totiž možné rozdeliť do dvoch skupín. Do prvej patria námietky, ktoré prekračujú právomoc stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy. Jedná sa typicky o námietky spochybňujúce vlastnícke právo, či jeho rozsah, námietky vydržania či existencia vecného bremena. O týchto námietkach môže s konečnou platnosťou rozhodovať len súd. Druhou skupinou námietok sú také, ktoré neprekračujú právomoc stavebného úradu, a ten je preto povinný o nich rozhodnúť. Typicky sa jedná o námietky proti predpokladanej hlučnosti, prašnosti, tieneniu, odstupu stavby a podobne (t.j. námietky budúcich imisií). Z uvedeného vyplýva, že povinnosť stavebného úradu odkázať účastníka konania na súd a konanie prerušiť je daná len v prípade občianskoprávnej námietky prekračujúcej právomoc stavebného úradu, ktorá by súčasne v prípade jej oprávnenosti mala za následok nemožnosť uskutočnenia požadovanej stavby, či iného opatrenia. V ostatných prípadoch takáto povinnosť stavebného úradu daná nie je a ten si môže o námietke urobiť úsudok samostatne. Právomoc súdu rozhodovať o všetkých občianskoprávných námietkach, ktoré prekračujú právomoc stavebného úradu, tým nie je spochybnená.

14. V konaní podľa stavebného zákona možno uplatniť všetky námietky vychádzajúce z vlastníckych práv k pozemkom a stavbám, teda i námietky obsahovo zodpovedajúce § 127 ods. 1 OZ. Na rozdiel od tohto ustanovenia, ktoré poskytuje ochranu proti imisiám, ktoré už nastali, v konaní podľa stavebného zákona sa možno domáhať ochrany proti imisiám hroziacim (budúcim, očakávaným). O námietke budúcich imisií musí rozhodovať stavebný úrad sám a nemôže s touto námietkou odkazovať účastníkov na súd (porov. rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 2Cdon/1889/1997, 22Cdo/1150/1999, 22Cdo/2929/1999 a podobne). To však neznamená, že ak ide o zásahy do vlastníckeho práva, ktoré podľa skutkového opisu v žalobe už nastali a trvajú, môže súd odmietnuť rozhodnutie o takejto žalobe len preto, že námietka poukazujúca na neoprávnené zásahy do vlastníckeho práva bola uplatnená v súvislosti s konaním pred stavebným úradom a jej riešenie by náležalo do právomoci stavebného úradu. Takáto žaloba opierajúca sa o § 127 ods. 1 OZ je žalobou vlastníckou, vyplývajúcou z občianskoprávných vzťahov a rozhodnutie o nej v zmysle § 3 CSP spadá do právomoci súdu a ten je teda povinný o nej rozhodnúť. Rovnako z opisu rozhodujúcich skutočností v žalobe vyplýva, že k zásahom do vlastníckeho práva žalobcov už dochádza, ide teda o žalobu podľa § 127 ods. 1 OZ a rozhodnutie o nej do právomoci súdu patrí.

Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 29. apríla 2004, sp. zn. 22 Cdo 1956/2003

Námietky účastníka stavebného konania ohľadom budúcich imisií: Námietky ohľadne budúcich imisií, vznesené ve stavebním řízení, musí posoudit stavební úřad. Není v pravomoci soudu rozhodovat o povolování staveb a o námitkách vznesených ve stavebním řízení může soud rozhodnout jen tehdy, jde-li o námitku, jejíž řešení není v pravomoci stavebního úřadu, a tento úřad odkáže účastníka na soud. Samotná skutečnost, že sta-

vební úřad podle § 137 odst. 3 stavebního zákona odkázal účastníka na soud, nezakládá pravomoc soudu.

Uvedený závěr ovšem platí, jen pokud žalobce opírá uplatněný nárok o rozhodnutí stavebního úřadu podle § 137 odst. 3 stavebního zákona a že takto formuluje i žalobní petit: např. „námitka, vznesená ve stavebním řízení vedeném u ..., že zhotovením stavby podle projektu dojde k zastínění domu nad míru přiměřenou poměrům, je důvodná.“ Pokud však žalobce požaduje, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se stavby ve vymezeném rozsahu a žalobu opírá nejen o rozhodnutí stavebního úřadu, ale požaduje i ochranu svého práva, musí soud rozhodnout ve věci, ovšem s tím, že proti budoucím imisím nelze poskytovat ochranu podle § 127 odst. 1 a násl. ObčZ. Žalobě by bylo možné vyhovět jen v případě, že by žalobce tvrdil a prokázal skutkové okolnosti předvídané v § 417 ObčZ.

Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 26. mája 2005, sp. zn. 22 Cdo 410/2005

Právomoc na posúdenie námietky znehodnotenia pozemku stavbou oporného múru na susednom pozemku; Posouzení námietky žalobce, že jeho pozemky jsou či budou stavbou opěrné zdi na sousedním pozemku znehodnoceny, je v pravomoci stavebního úřadu, který rozhoduje o umísťování a povolování staveb.

Stanovisko Najvyššieho súdu SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985

Vlastníkovi věci, případne iným osobám v zmysle § 130a OZ (teraz § 127 OZ) sa poskytuje ochrana len proti takým zásahom, ktoré nad mieru primeranú pomerom ho obťažujú alebo vážne ohrozujú výkon jeho práv. Ak ide o zásah, ktorý neprekračuje mieru primeranú pomerom a spoločensky únosné hranice, dané pravidlami socialistického spoluzitia (*teraz ide o súlad s dobrými mravmi*), nie je to neoprávnený zásah v zmysle citovaného ustanovenia. V takýchto prípadoch sa nemožno úspešne dovolať súdnej ochrany. Správne preto rozhodol Okresný súd v Banskej Bystrici vo veci sp. zn. 12 C 1997/83, v ktorej sa žalobca domáhal, aby žalovanému bola uložená povinnosť premiestniť sušiak na bielizeň, lebo pri veternom počasí voda z bielizne padá na pozemok a porasty nachádzajúce sa na parcele žalobcu, ktoré poškodzuje. Súd zamietol žalobu, keď po vykonanom dokazovaní prišiel k záveru, že sušiak na bielizeň má žalovaný osadený na vhodnom mieste a sušenie bielizne neobťažuje žalobcov pri užívaní ich nehnuteľností nad obvyklú mieru primeranú miestnym pomerom.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

Již v rozhodnutí publikovaném pod č. 10/1975 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek se uvádí, že ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva občana nemůže soud odepřít vlastníkovi věci jen z toho důvodu, že zjištěným neoprávněným zásahem způsobený závadný stav je vyvolán i jednáním vlastníka věci. Tato zásada platí tím spíše i pro případy, kdy závadný stav byl vyvolán jednáním více osob. Pokud tedy do práva vlastníka zasahuje neoprávněně více osob, může se vlastník domáhat ochrany proti kterékoliv z těchto osob; skutečnost, že ani poté, co žalovaný se zdrží dalších zásahů do práva vlastníka, neustanou zásahy dalších osob a závadný stav nebu-

de zcela odstraněn, není důvodem pro zamítnutí návrhu. V případě, že voda je vypouštěna na pozemek žalobkyně třetí osobou přes pozemek prvního žalovaného a s jeho souhlasem, může se žalobkyně domáhat vůči tomuto žalovanému, aby se zdržel i vypouštění této vody. Je pak věcí prvního žalovaného zamezit vedení vypouštěné vody přes jeho pozemek.

Skutečnost, že na vypouštění vody na nemovitost žalované a na podmáčení jejího domu se podílí kromě žalovaného 1) i třetí osoby, není pro posouzení nároku vůči tomuto žalovanému významná. Není ani rozhodné, že částečně je závadný stav vyvolán i jinými okolnostmi; podstatné je, zda jednání žalovaného 1) k závadnému stavu přispívá.

Posouzení přípustnosti imisí vychází z tzv. generální klauzule, obsažené v § 127 odst. 1 ObčZ, podle které vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Jsou zde upraveny dvě skutkové podstaty – obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, je otázka míry přiměřené poměrům bez významu. Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastním výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepřijemným. Pokud v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívajícímu v poškozování věci, jde o neoprávněný zásah podle § 127 odst. 1 ObčZ bez ohledu na to, zda tento zásah překračuje míru přiměřenou poměrům.

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR z 29. decembra 1984, sp. zn. Cpj 51/1984, R 45/1986

K § 130a ods. 1 ObčZ (*poznámka: v současnosti ide o § 127 ods. 1 OZ*):

Pojem „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práva“ je nutno vyloužit objektivně, nikoliv subjektivně. Návrhem na zahájení občanského soudního řízení, směřujícím proti vlastníkovi, se navrhovatel může domáhat jen vydání rozsudku, jímž by žalovanému vlastníkovi byla uložena povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat (např. odstranit, přemístit nebo upravit určitým způsobem předmět svého vlastnictví).

Ze znění § 130a ods. 1 ObčZ ukládajícího vlastníkovi povinnost zdržet se jednání příkladmo tam vyjmenovaných a z toho, že vlastník obtěžuje jiného nebo ohrožuje výkon práv jiného tím, co jinak tvoří obsah jeho vlastnického práva, vyplývá, že podle tohoto ustanovení se lze návrhem na zahájení řízení domáhat jen uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení. Na vlastníkovi bude, aby si sám zvolil opatření, jímž zamezí další obtěžování souseda, popřípadě ohrožování výkonu jeho práv. Zda povinný vlastník zvolil postačující opatření, bude soud zkoumat při rozhodování o jeho návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí (bude-li podán), nikoliv ve stadiu nařizování výkonu rozhodnutí.

Rozsudek ukládající povinnost něčeho se zdržet má ten význam, že oprávněný může proti každému dalšímu rušebnímu zásahu téhož druhu navrhnout výkon rozhodnutí opakovaně na základě téhož rozsudku, a to podle § 351 O.s.ř. Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený podle § 417 ods. 2 o. z. právo domáhat se, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvracení hrozící škody.

Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 27. septembra 2012, sp. zn. 2 Cdo 141/2012

Pri posudzovaní, či sú splnené podmienky na poskytnutie ochrany podľa § 127 ods. 1 OZ, súd uviedol, že susedské práva sa môžu účinne uplatňovať na princípe vzájomnosti. Ochrana, ktorá sa poskytuje právam vlastníka jednej veci, nesmie byť v nepomere k spravodlivej ochrane vlastníka druhej veci. Oprávnený sa môže domáhať, aby súd uložil povinnosť zdržať sa neoprávnených zásahov – presne vymedzeného rušenia, nie však uloženia povinnosti niečo konkrétne konať. Žalobcovia sa domáhali okrem iného uloženia povinnosti žalovaným zabrániť zatekaniu dažďovej vody z hospodárskej budovy, zabrániť vytekaniam močovky, ako aj znečisťovaniu strechy a záhrady žalobcov holubmi, domácou hydinou. Vo vzťahu k tomuto návrhu súd uzavrel, že išlo o žalobu podľa § 417 ods. 2 OZ. Hospodárska budova však bola postavená v súlade s platnými normami a ako to vyplývalo aj zo znaleckého posudku, odvod dažďovej vody a močovky nespôsobil ani zatekanie múrika žalobcov, ani zalievanie ich pozemku. Vo vzťahu k prieniku holubov a hospodárskych zvierat súd konštatoval, že petit žaloby bol jednak nesprávne formulovaný a jednak samotní žalobcovia umožňovali prienik týchto zvierat tým, že odstránili časť plechového plotu. Časť žaloby o zdržanie sa chovu akýchkoľvek hospodárskych zvierat, súd rovnako považoval za nedôvodnú. Absolútny zákaz chovu akýchkoľvek hospodárskych zvierat by bol v rozpore s čl. 20 Ú SR. Súd preto žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol. Krajský súd v Prešove na odvolanie žalobcov rozsudkom z 28. apríla 2011, sp. zn. 8 Co 118/2010 zmenu žaloby nepripustil a rozsudok okresného súdu potvrdil. *Poznámka:* NS SR dovolanie odmietol.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 27. mája 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

Specifika včel spočívajú mimo iné v tom, že jde o hmyz užitečný nejen pro jeho vlastníka, ale i pro vlastníky pozemků, na kterých opylují květy (včetně těch, kteří se cítí být nadměrným výskytem včel obtěžováni) a také pro celou biosféru, a v tom, že jim nelze zcela zamezit pronikat na cizí pozemky. Judikatura již vyslovila názor, že určitá rizika spojená s včelami jsou obecně obvyklá a včelí bodnutí v ojedinělých případech lze považovat jen za běžnou nepříjemnost, nejde-li o větší riziko napadení (rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 8. 1998, sp. zn. 19 Co 740/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/1999). Riziko pobodání včelami, které může u citlivých osob (alergiků), ale v případě četného pobodání i u osob zdravých, vyvolat ohrožení zdraví i života, představuje další specifikum. Je třeba přihlídnout i k tomu, že chování včel je nesnadno ovlivnitelné a že aktivita včel je ovlivněna mnoha faktory, především ročním obdobím a počasím, je proměnlivá a je nesnadné přesně popsat její nežádoucí míru. Konečně jedním z důsledků nadměrného obtěžování včelami je vždy riziko pobodání osob a hrozící vážná škoda na zdraví.

Pobodání včelami hrozí prakticky kdekoliv v přírodě. Proto o obtěžování nebo o ohrožení výkonu práv nelze uvažovat v případě, že včely z chovu žalovaného nezvyšují toto riziko výrazně nad míru přiměřenou poměrům v obdobných lokalitách. Proto je třeba, aby soud za pomoci znalce stanovil obvyklé množství včel vyskytujících se v dané lokalitě anebo v lokalitách obdobných a poté je porovnal se stavem na žalobcově nemovitosti. Do úvahy je třeba vzít i chování daného plemene včel a další odborné okolnosti. Obtěžování včelami pocházejícími ze sousedního pozemku lze mít za prokázáno, bude-li dána vyšší míra pravděpodobnosti, že jde právě o tyto včely (zjištění, že jde jen o tyto včely, je prakticky nemožné a je tedy rozhodující, zda je tu pravděpodobnost, že včely žalovaného se podílejí na obtěžování podstatnou mírou). Při zvažování toho, zda jde o právně významné obtěžování a vážné ohrožení žalobce, nelze odhlédnout od hlavního účelu, ke kterému nemovitosti účastníků slouží (tj. zda jde o zahrady u rodinných domků, které mají sloužit zejména k rekreaci, nebo o pozemky využívané převážně k zemědělským účelům). Je třeba přihlížet i ke společenskému významu chovu včel. Při posuzování věci soud musí přihlížet k tomu, zda výkon práv účastníků je v souladu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

Žalobce se podle § 127 odst. 1 ObčZ může domáhat, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se obtěžování žalobce včelami z chovu ve vlastnictví žalovaného, jehož umístění je v žalobě specifikováno. V tomto případě je třeba zvážit, jaká je v dané lokalitě s přihlédnutím k jiným obdobným lokalitám (tj. například k tomu, zda jde o město, vesnici nebo o pozemky sloužící jen k zemědělskému využití) přiměřená míra konkrétních imisí, tj. zalétávání včel na sousední pozemky, a jaká je míra imisí v dané věci. Soud musí v odůvodnění rozhodnutí výslovně uvést, jakou míru obtěžování včelami považuje za přiměřenou poměrům a jaká je tato míra v konkrétním případě (z těchto údajů bude vycházet i soud v řízení o výkon rozhodnutí).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 26. apríla 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005

Soud však musí vždy zjistit, jaká míra obtěžování nepřekračuje přiměřené poměry jak v daném typu lokalit, tak i v konkrétním místě; bude-li však obvyklá míra obtěžování hlukem v daném místě vyšší, než je míra obvyklá v jiných obdobných lokalitách (např. v obytných sídlišťích, přičemž tato vyšší míra bude způsobena jednáním, pro které není území v takových lokalitách určeno (např. hlučné hudební produkce v obytné zástavě či v její blízkosti), bude pro posouzení věci rozhodující nižší míra obtěžování obvyklá v obdobných místech; místní zvyklosti v tomto případě nejsou rozhodující.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 28. januára 2015, sp. zn. 22 Cdo 636/2014

I pro občanský zákoník č. 40/1964 Sb. platila zásada, že opíral-li se napadený výkon vlastnického práva o úřední povolení a žalovaný nepřekročil meze tohoto povolení, bylo třeba považovat výkon vlastnického práva za oprávněný; toto pravidlo však neplatilo bezvýjimečně. Při posuzování, zda je v konkrétním případě možno (výjimečně) poskytnout ochranu i proti rušení vzešlého z úředně povolené činnosti bylo třeba vzít do úvahy i to, zda rušený žalobce měl možnost uplatnit své námitky proti schválení provozu ve

správním řízení. Bylo – a bude i nadále – třeba též zvážit obecnou prospěšnost činnosti, ze které rušení pochází, a společenské důsledky zákazu. To samozřejmě neznamená, že jednotlivci lze odeprít ochranu proti zjevně protiprávnímu rušení jen z důvodu veřejného zájmu na činnosti rušení vyvolávající; k významu činnosti však je třeba přihlídnout v hraničních situacích a také při poskytování lhůty k plnění tak, aby žalovaný měl reálnou možnost provést potřebná opatření.

Při řešení otázky, zda při provozu zařízení sloužícího průmyslové výrobě, jehož činnost je jinak v souladu s veřejným právem, překračuje míru přiměřenou poměrům, je třeba vyjít ze srovnání s jinými lokalitami, ve kterých jsou provozována obdobná zařízení; je-li v místě provozována na základě příslušných povolení průmyslová výroba, nelze „míru přiměřenou poměrům“ srovnávat s místy, kde taková výroba provozována není.

Rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR z 23. apríla 2008, sp. zn. 9 As 61/2007

Jako rozhodné kritérium pro určení míry a intenzity potenciálního či alespoň tvrzeného zásahu je tzv. „přípustná míra“ podle stavebně technických předpisů (§ 8 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu), kterou je třeba v případě občanskoprávních námitek vznesených ve stavebním řízení rozumět i „míru přiměřenou poměrům“ v intencích § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Překračuje-li tvrzený zásah míru přiměřenou poměrům, překračuje vždy zároveň i přípustnou míru.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 30. augusta 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007

Odvolací soud s odvoláním na názor dovolacího soudu, že překračuje-li obtěžování meze stanovené správním předpisem, přesahuje i míru přiměřenou poměrům, vyšel ze závěrů znalce Ing. J. K., jemuž byl uložen úkol přezkoumat správnost výsledků předchozího měření hluku. Znalec dospěl k závěru, že v denní době živá produkce nepřekračuje nejvýše přípustné limity a to platí i pro reprodukovanou hudbu v nočních hodinách. Zásadním způsobem však překračuje limity živá hudební produkce v nočních hodinách. Žalovanému proto uložil povinnost zdržet se obtěžování žalobce v rozsahu, v jakém lze mít za to, že k jeho obtěžování dochází nad míru přiměřenou poměrům. Odvolací soud se správně zabýval otázkou, zda hluk z produkcí konajících se na pozemku ve vlastnictví žalovaného překračuje limity stanovené správními předpisy a tam, kde zjistil, že tomu tak je, považoval obtěžování žalobce hlukem za nepřípustnou imisi. Dovolání však oprávněně upozorňuje na skutečnost, vyplývající ostatně již z (v tomto řízení závazného) právního názoru dovolacího soudu, vysloveného v rozsudku ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005, že totiž právně významným obtěžováním (imisi) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlídnutím k míře dané v jiných obdobných místech (v daném případě v jiných obytných lokalitách obdobného druhu). V dané věci se tedy odvolací soud neměl spokojit se zjištěním, zda obtěžování přesahuje limity dané správními předpisy, ale měl se zabývat otázkou, zda jde o hluk obvyklý v obdobných městských lokalitách (a to jak intenzitou, tak dobou trvání) a zda lze tedy po žalobci spravedlivě žádat, aby jej snášel.