

Nový občanský zákoník

Jak si zbytečně nekomplikovat sousedské vztahy

Vztahy mezi sousedy jsou od nepaměti poměrně častým zdrojem sváru. Každý jsme jiný, každý máme jiný práh trpělivosti a dovedeme si asi představit, co může následovat, stanou-li se sousedy dva cholericí. Jsou bohužel i tací, kteří spory cíleně vyhledávají nebo jim úmyslně zavdávají příčinu, neboť sousedův vztek je jim jakousi drogou.

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ

Můžeme pouze polemizovat, co je hlavní příčinou odvěkých sousedských sporů, zda pramení přímo z lidské přirozenosti, nebo sílí s rostoucí zhyčkaností civilizace. Pojdme se ale raději podívat na to, jak se sporu se sousedem předejít a jaká jsou vlastně vaše práva plynoucí ze statusu „souseda“. Problematiku rozebereme z pohledu nového občanského zákoníku, který sousedské vztahy upravuje nyní ještě o něco podrobněji.

Neomezená svoboda vlastnictví?

Úvodem stojí za to připomenout notoricky známé pravidlo, jehož poselstvím je v podstatě omezení „neomezené“ osobní svobody ve vztahu k druhým lidem. Obecně totiž platí, že svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého. Jinak řečeno, nikdo nemá právo zasahovat svým chováním do svobody druhého a omezovat tak třeba zrovna souseda. Podobně se staví Listina základních práv a svobod k problematice vlastnictví. Vlastním-li například nemovitost, ve které žijí, plynou mi z titulu vlastnictví také určité povinnosti (nikoli pouze práva). Listina základních práv a svobod stanoví, že výkon vlastnického práva není neomezený a nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Konkrétní omezující povinnosti plynoucí z předchozí věty potom podrobněji specifikuje nový občanský zákoník.

Pojmem sousedské vztahy

Sousedské vztahy lze charakterizovat jako vzájemné ovlivňování sousedů v rámci využívání jejich nemovitostí. Pochopitelně ne vždy jde o ovlivňování negativní, naopak, jsou lidé, kteří by svého souseda nevyměnili. My se na tomto místě budeme ovšem bavit



o ovlivňování spíše v negativním duchu. Nový občanský zákoník upravuje problematiku sousedských vztahů v ustanovení § 1013 a násl. Nenaleznete zde sice explicitní označení „Sousedské vztahy“, nýbrž nadpis „Omezení vlastnického práva“, „Rozhrady“ či „Nezbytná cesta“, avšak z povahy daných ustanovení je jasné, že jsou přímo aplikovatelná právě také na sousedské vztahy. Velká část z nich je věnována problematice imisí, což je, cokoliv, co proniká do mé sféry ze sousedova pozemku, např.: kouř, prach, pachy, světlo, stín, hluk, otřesy, vnik zvířete na můj pozemek. Nový občanský zákoník rozlišuje mezi imisemi přímými a nepřímými. Přímé imise jsou vždy zakázané.

Představte si například, že soused záměrně svede vodu na váš pozemek. To je ukázka přímé imise. Nepřímé imise jsou naproti tomu zakázané pouze tehdy, přesahují-li míru přiměřenou místním poměrům, a pokud podstatně omezují obvyklé užívání pozemku jeho majitelem v důsledku konkrétních

nepřímých imisí (například hluk ze zahradní oslavy pořádané u sousedů nebo kouř z pálených plastů). V protikladu k přímým imisím jsou nepřímé imise jen vedlejším produktem původcova jednání. Ten tedy nezamýšlí imise na sousedově pozemku přímo způsobovat. Kromě zmíněných imisí upravuje nový občanský zákoník také institut rozhrad (§1024 – 1028) a nezbytné cesty (§ 1029 – 1036).

Jak se proti imisím bránit?

V prvé řadě dohodou. Bohužel, ne vždy je toto řešení efektivní, zvláště, máme-li štěstí na souseda, který není jakýmkoli dohodám nakloněn. Potom je ten, kdo se cítí být nějakým způsobem poškozen nebo negativně ovlivněn vnikáním sousedových imisí na svůj pozemek, oprávněn obrátit se na soud prostřednictvím tzv. zdržovací žaloby. Shledá-li soud žalobu důvodnou, nařídí sousedovi, aby se zdržel daného chování způsobujícího imise. Nastala-li již v důsledku imisí konkrétní škoda, soud navíc nařídí původci (tedy sousedovi) škodu nahradit. Výjimku tvoří případy, kdy imise produkuje subjekt, jemuž byl provoz úředně povolen (typicky závod). Tehdy půjde o činnost v souladu s veřejným zájmem, což znamená, že soud nemůže danému subjektu nařídít, aby se nadále zdržel činnosti, jejímž produktem jsou předmětné imise. Přesto nový občanský zákoník na majitele pozemků tímto způsobem postižených myslí, jelikož jim přiznává právo na náhradu způsobené újmy v penězích.

Větvě a kořeny

Velmi častým zdrojem sváru bývají kořeny podrůstající na cizí pozemek nebo přesahující větve stromů. Přesahy větví nebo podrosty kořenů od souseda vám mohou působit nemalé problémy (zvedání dlažby, stínění). Pokud tomu tak skutečně je, je na místě požádat

CO ŘÍKÁ § 1013

Paragraf 1013 nového občanského zákoníku vymezuje zákonné omezení vlastnického práva: Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

sousedu, tedy vlastníka stromů, aby přesahující větve nebo podrůstající kořeny odstranil sám. (Předchozí občanský zákoník s takovou výzvou nepočítal.) Neučiní-li tak, můžete se chopit pilky sami. Ovšem pozor. Platí, že větve lze ořezávat pouze v určitou vhodnou roční dobu (tj. v době vegetačního klidu) a způsobuje-li jejich přesah skutečně prokazatelnou škodu na vašem pozemku nebo nějaké jiné obtíže (např. stínění oken). Paradoxně se tedy ve výkonu svého potenciálního práva může ten, komu větve vadí, dostat do postavení rušitele. Rozhodně se vám nevyplatí ořezat sousedovi větve z čiré zlomyslnosti, aniž by tyto skutečně způsobovaly nějakou škodu a to navíc bez předchozí výzvy směřované sousedovi, aby tak učinil sám.

Pravidlo tří metrů

Vraťme se ještě k problematice nepřiměřeného stínění. To pochopitelně není jen otázkou přesahujících větví. Stín může na vaši zahradu vrhat i vzrostlý sousedův strom, zasazený v těsné blízkosti vašeho pozemku. Nový občanský zákoník myslí i na tyto případy, neboť stanoví, že máte-li jako vlastník pozemku pro to rozumný důvod (který nemusí spočívat vždy jen ve stínění), můžete po sousedovi požadovat, aby se zdržel sázení stromů v blízkosti vaší společné hranice pozemků. Pokud jsou stromy již zasazené, případně vyrostlé, můžete po něm dokonce chtít, aby je odstranil. Nový občanský zákoník stanoví jako přípustnou vzdálenost 3 m od společné hranice pozemků pro stromy, které dorůstají obvykle výšky nad 3 m, pro ostatní stromy je potom vzdálenost určena v délce 1,5 m. Pokud se se sousedem nedomluvíte a spor se přesune k soudu, bude soudce v každém konkrétním případě posuzovat vaše

rozumné důvody, na základě kterých žádáte souseda například o skácení stromů, které vám z nějakého důvodu. Pokud ovšem rozumný důvod neshledá, bude si váš soused stromy oprávněn zasadit v podstatě, kam bude chtít.

Když jablko spadne daleko od stromu...

A co když k vám na zahradu ze sousedova stromu padají šťavnaté hrušky? Jakékoli plody (ať už tedy hrušky, jablka nebo třeba šišky), které se urodí na sousedově stromě, jehož větve přesahují na váš pozemek, vám nepatří. Avšak v momentě, kdy plod přirozeně spadne na váš pozemek, stává se vašim vlastnictvím a po majiteli stromu nelze požadovat, aby plody z vašeho pozemku sám odklidil. Co tedy zásadně nesmíte, je otrhávat sousedovy hrušky přímo ze stromu ještě před tím, než samy popadají.

Chyťte si toho psa!

Dalším, poměrně častým problémem je případ cizí věci na pozemku. Řekněme, že si vaše dítě na zahradě kope s novým míčem, který dostalo k narozeninám. Míč skončí na sousední zahradě. Stane-li se tak, je soused povinen vám věc bezodkladně vydat, případně vám umožnit vstup na svůj pozemek, abyste si věc vyhledali sami. Nesmíte ale na cizí pozemek vstoupit bez vědomí a bez souhlasu jeho majitele. Výjimkou z tohoto pravidla je svévolný vstup na cizí pozemek za účelem stíhání vašeho zvířete. Uteče-li vám k sousedovi vaše kočka, máte právo skočit si pro ni třeba i přes plot (který pochopitelně nesmíte přitom poničit) a tam ji odchytil. Pokud vaše kočka zardousí sousedovu andulku, nebo třeba váš pes zakousne houf jeho slepic, budete pochopitelně povinni nahradit mu způsobenou škodu. Zákonodárce neopomenul ani včelaře. Ulétne-li majiteli roj včel na cizí pozemek, zůstává v jeho vlastnictví (a může jej stíhat jako každé jiné zvíře) do doby, než se roj rozhodne zabydlet v cizím úlu. Majitel úlu se pak stává i vlastníkem včelího roje a nemá žádnou povinnost k náhradě vůči původnímu majiteli. Jiná situace nastane, létají-li k sousedovi pouze jednotlivé včely, nikoli celý roj. Tehdy nemáte právo včelu na sousedově pozemku stíhat.

Co jsou to rozhrady?

Pojmem rozhrada označuje nový občanský zákoník veškerá rozdělení (rozhraničení) pozemků pomocí plotů, mezi živých plotů, cest apod. Nejedná se tedy již o úpravu imisí. Vzhledem k povaze rozhrad nemusí být vždy jasno v otázce vlastnického práva k nim.

Obecně platí, že rozhrada, která je výlučnou součástí pozemku a nezasahuje na žádné jiné, patří majiteli pozemku, na kterém se nachází. Pokud však není možné vlastnictví k rozhradě určit uvedeným způsobem a pokud není známo, komu rozhrada patří, má se za to, že je společná. Problematika rozhrad je ovšem ještě o něco složitější. Zákon například ukládá vlastníku rozhrady tuto udržovat na své náklady, pokud by z důvodu jejího poškození měla sousedovi vzniknout škoda. Zřícenou či zničenou rozhradu už ovšem není povinen její vlastník znovu vystavět. Soud může uložit majiteli pozemku, aby jej oplotil, jestliže je to nutné k zajištění nerušeného výkonu vlastnického práva.

Pár slov na závěr

Jak bylo řečeno výše, nový občanský zákoník pojal úpravu sousedských vztahů poněkud zevrubněji, proto by bylo složité v jediném článku rozebrat danou problematiku komplexně. Z toho důvodu byly vybrány některé zajímavé a často se opakující problémy. Nebudete-li si jisti, zda to, co děláte vy nebo váš soused, je ještě v souladu s právem, podívejte se do pasáže nového občanského zákoníku věnované sousedským vztahům (viz výše). Pokud ani zde nenaleznete odpověď na svou otázku nebo si nebudete jisti, poraďte se raději, nejlépe s právníkem, ještě před tím, než začnete něco podnikat sami.

A nyní dobrá rada na závěr. Ačkoli právní úprava sousedských vztahů existuje a je o něco podrobnější díky novému občanskoprávnímu kodexu, vyplatí se pěstovat dobré sousedské vztahy a jde-li to, nezavdávat příčinu sporům, které by mohly skončit u soudu. Určitě je vždy lepší, domluvíte-li se se sousedem sami na nějakém konkrétním řešení, případně na kompromisu. Soudní řízení volte vždy až jako krajní možnost. ✖

AUTOR



Anna Dolejská je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Nyní pracuje v pražské advokátní kanceláři a zabývá se mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.