



Sousedské právo a jiná omezení vlastnického práva

Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D.
PrF MU, Brno

SOUSEDSKÁ PRÁVA (§ 1013)

- smysl úpravy: předcházení sporům při výkonu VP vlastníky sousedních pozemků (důležitý **§ 3023!!**)
- Omezení vlastnického práva

IMISE

- **imise** – jakýkoli element mající původ na pozemku jednoho vlastníka (původ ve výkonu VP vlastníka pozemku) a účinky na pozemku jiného vlastníka (nejen přímo sousedícím pozemku, nýbrž i na vzdálenějších pozemcích)
- Jde o působení na jiné pozemky, které jsou zpravidla ve svém šíření málo ovladatelné a kontrolovatelné a kolísají ve své intenzitě. Někdy se hovoří o látkách, které nelze zvážit.
- imise jsou v OZ vyjmenovány **demonstrativně**

Dělení imisí

- **přímé** (přímo, tj. záměrně vhaněné na sousední nemovitost – např. vykopání trativodu a jeho vyústění pod základy sousedovy stavby)
- **nepřímé** (vznikající při výkonu VP k pozemku či v důsledku přirozené povahy věci – např. zalétávání včel). *Smysl dělení: přímé imise zakázány vždy bez dalšího, nepřímé jen tehdy, **překračují-li míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku***
- **pozitivní** (např. pyl, prach, popílek, působení hmyzu)
- **negativní** (např. bránění přístupu světla či vzduchu)
- **materiální** (např. hluk, pyl, světlo) – objektivně verifikovatelné
- **imateriální** (tzv. ideální) – objektivně neověřitelné, takové, které působí např. na pocit bezpečí vlastníka (např. obtěžování pohledem, složení neesteticky působícího odpadu na sousední pozemek apod.). Nesprávná judikatura NS: 22 Cdo 1629/99 či 22 Cdo 2251/2005

- **obrana proti nedovoleným imisím**
 - **tzv. negatorní žaloba** (žaloba na zdržení se zásahů do VP – § 1042)
 - vždy je nutno formulovat tzv. **negativní žalobní petit**, tj. povinnost žalovaného **zdržet se přesně vymezených zásahů** (např. povinnost zdržet se zásahů do vlastnického práva žalobce vypouštěním popílků). Není možné formulovat pozitivní petit (např. povinnost žalovaného odstranit zdroj popílků)
 - *pravomocný rozsudek ukládající povinnost zdržet se obtěžování imisemi je podkladem pro výkon rozhodnutí pro každé další (obdobné) budoucí rušení*
- **souběh soukromého a veřejného práva při obraně proti imisím**
 - § 1013 odst. 2 (tzv. privilegované imise): jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused **právo jen na náhradu újmy** v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo

OMEZENÍ VP

- **kritéria dělení omezení VP**

- vnitřní – pojmová (vlastnictví zavazuje, čl. 11 Listiny)
- vnější (uložena zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci či dobrovolně převzatá vlastníkem)
- soukromoprávní i veřejnoprávní

- **význam:**

- Právo na náhradu (čl. 11 odst. 4 LPS: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

§ 1039

Někdy BO (např. veřejné prostranství, II. ÚS 2520/15)

- K veřejnému prostranství však nově srov. NS 22 Cdo 2378/2016, ze dne 26. 6. 2019

Věc na cizím pozemku

- § 1014: ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě
- způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu
- § 1015: způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody

Právo převisu a přepadu

- § 1016: nabytí VP k plodům spadlým na sousední pozemek
 - plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek **veřejným statkem**
- neučiní-li to vlastník v **přiměřené** době poté, co ho o to soused požádal, smí soused **šetrným způsobem** a ve **vhodné roční době** odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá
- části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit **šetrným způsobem bez dalších omezení**

Stromy, stavby, vodní poměry

- § 1017: sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků
- § 1018: pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění
- § 1019: vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil
- je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje

- § 1020: má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování **stavby** na sousedním pozemku **v těsné blízkosti společné hranice** pozemků (srov. návaznost na stavební právo)
- § 1021: vlastník umožní sousedovi **vstup na svůj pozemek** v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k **údržbě** sousedního pozemku nebo k **hospodaření** na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou (absolutní objektivní odpovědnost za škodu – bez ohledu na zavinění, nejsou dány liberační důvody)
- § 1022: nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací

- § 1023: vlastník pozemku **musí snášet užívání** prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to **důležitý důvod** a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník **nemůže mít rozumný důvod tomu bránit**. Z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody
 - návaznost na § 506 (vymezení součásti pozemku – prostor nad povrchem i pod povrchem)

Rozhrady (§ 1024 an.)

- má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné
- neřeší se vlastnický režim, ale **správa a užívání věci**, náklady atd. Rozhrada zpravidla není samostatná věc, nýbrž **společná součást** obou (všech) pozemků
- v zásadě je třeba přistupovat k řešení rozhrad analogicky **jako kdyby byly předmětem spoluvlastnictví**



Povinnost oplotit pozemek (§ 1027)

- na návrh souseda, po zjištění stanoviska stavebního úřadu, je-li to potřebné k nerušenému výkonu VP souseda, účelnost

Určení hranic mezi pozemky (§ 1028)

- je-li hranice neznatelná nebo pochybná
- primárně podle poslední pokojné držby, jinak dle slušného uvážení
- specifický typ soudního řízení (sporné, nesporné?)
- rozhodnutí má konstitutivní povahu
- praktické např. v případech pozemků evidovaných tzv. zjednodušeným způsobem dle § 62 odst. 1 a § 8 písm. b) KatZ – pozemky, jejichž vlastnické hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků

Nezbytná cesta (§ 1029 an.)

- vlastník **nemovité věci**, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek
- soud zřizuje buď jako obligační právo, nebo jako služebnost za účelem možnosti užívání či obhospodařování nemovité věci
- podmínky
 - § 1029 odst. 2 (princip subsidiarity – co nejmenší obtěžování dotčeného vlastníka – srov. též § 1033 odst. 1)
 - úplata: § 1030
- případy, kdy nezbytná cesta nebude povolena: § 1032
- zrušení nezbytné cesty (§ 1034) pomine-li příčina, pro kterou byla nezbytná cesta povolena a není tu jiná relevantní příčina

Omezení vlastnictví ve stavu nouze nebo ve veřejném zájmu

- **použití cizí věci bez souhlasu vlastníka (§ 1037)**
 - ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu
 - na nezbytnou dobu
 - v nezbytné míře
 - pouze pokud nelze účelu dosáhnout jinak
 - za náhradu
- **omezení vlastnického práva a vyvlastnění (§ 1038)**
 - ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak
 - na základě zákona
 - za náhradu (vlastníkovi se poskytuje **plná náhrada** odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek zásahem dotčen – primárně v penězích, popř. jiným způsobem, pokud si to strany ujednají)
 - zvláštní úpravy (např. zákon o vyvlastnění)



Děkuji za pozornost