

MUNI
LAW

Sousedská práva

Adam Holubář

Úvod do sousedských práv I

- Vlastnické právo není neomezené
- Omezení vlastnického práva podle právního důvodu (zákon, smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci)
- Čl. 11 odst. 3 LZPS: vnitřní, pojmové omezení vlastnického práva; vlastnictví zavazuje
- § 8 OZ: zákaz zneužití práva
- § 1012 OZ: generální klauzule (meze výkonu VP v mezích poměrů místních i druhových, zákaz šikany)
- Promítá se v řešení střetu (kolize) práv více osob (typicky vlastníků)

Úvod do susedských práv II

- §§ 1013 – 1036 OZ, § 978 OZ – dispozitivnost medzi susedy
- Četnost příležitostí majících za následek vznik konfliktu
- Úprava vztahů mezi susedy – zpravidla vlastníky susedících pozemků
- ALE (zpravidla u imisních žalob – § 1013 OZ):
 - Nemusí se jednat pouze o pozemky (§ 3023 OZ)
 - Pozemky (nemovitosti) spolu nemusí přímo susedit
 - Dotčené subjekty mohou být jak vlastníky, tak i (oprávněnými) uživateli nemovitostí (§§ 1259 a 1044 OZ)

Obtěžování imisemi I – podstata

- § 1013 OZ: tzv. imise (vhánění, vpuštění, vnikání)
- Výkon vlastnického práva k pozemku se zpravidla projevuje rovněž na pozemku souseda
- Koncepce spočívá na tom, že účinky imisí na sousední pozemek jsou běžné, a proto s nimi zákon počítá
- Demonstrativní výčet imisí v § 1013 OZ: odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky

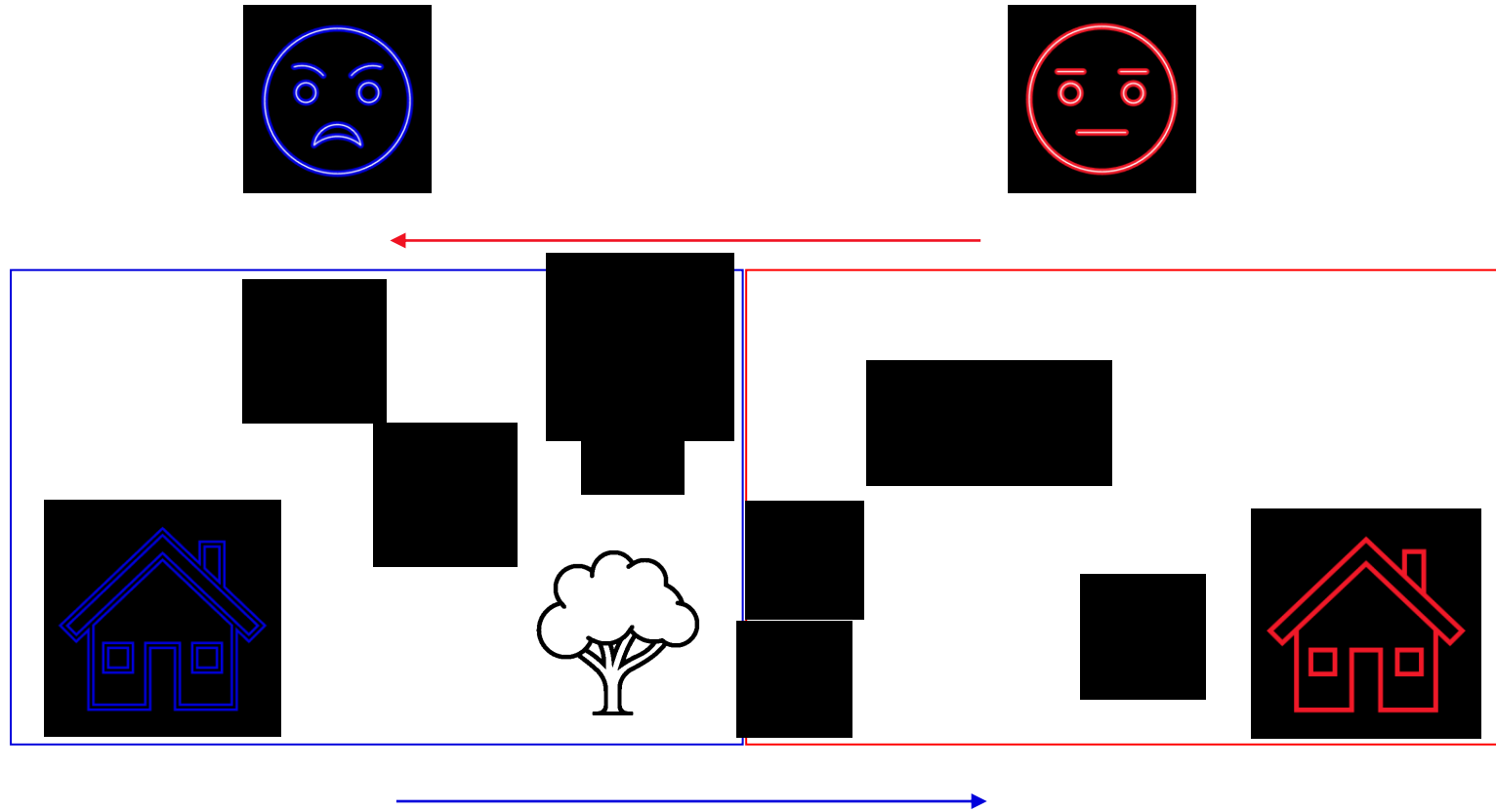
Obtěžování imisemi II – dělení

- Materiální (popílek, listí, radioaktivní záření) a imateriální (tzv. ideální, imise pohledem)
- Pozitivní (popílek, listí) a negativní (stínění)
- Významné je dělení na imise
 - 1) **přímé** (§ 1013 odst. 1 věta druhá OZ, vždy zakázané),
 - 2) **nepřímé** (§ 1013 odst. 1 věta první OZ, míra přiměřená místním poměrům a omezení obvyklého užívání pozemku) a
 - 3) **privilegované** (§ 1013 odst. 2 OZ, provoz úředně schváleného závodu, např. zápach z továrny)

Obtěžování imisemi III – ochrana

- Podle toho, zda se jedná o imise přímé, nepřímé či privilegované
- § 1042 OZ: negatorní žaloba (formulace žalobního petitu na „zdržení se“ určitých zásahů), nikoliv uložení pozitivní povinnosti (stále se jedná o výkon VP souseda)
- Ochrana jiných osob prostřednictvím §§ 1259 a 1044 OZ (např. nájemci bytů – 26 Cdo 2071/2005)
- V případě privilegovaných imisí zásadně pouze náhrada nemajetkové újmy
- Jinde veřejnoprávní limity pouhým „vodítkem“ (22 Cdo 4280/2016)
- Kauza padajícího listí v Chlumci nad Cidlinou – zvláštnosti, střet SP a VP (22 Cdo 3552/2021)

Obtěžování imisemi IV – příklady



Movitá věc nebo zvíře na cizím pozemku

- §§ 1014 a 1015 OZ
- Na pozemku se ocitne cizí movitá věc
- Vlastník pozemku ji buďto a) vydá jejímu vlastníkovi (případně tomu, kdo měl věc u sebe), nebo b) umožní vstup na svůj pozemek
- Pokud se jedná o zvíře, je možné jej stíhat
- § 1014 odst. 2: náhrada škody způsobená věcí či zvířetem (objektivní odpovědnost) – speciální oproti §§ 2933 a 2937 OZ?
Možné vykládat jako škoda způsobená stíháním věci?
- Zadržovací právo (viz § 1395 OZ) k věci, která způsobila škodu

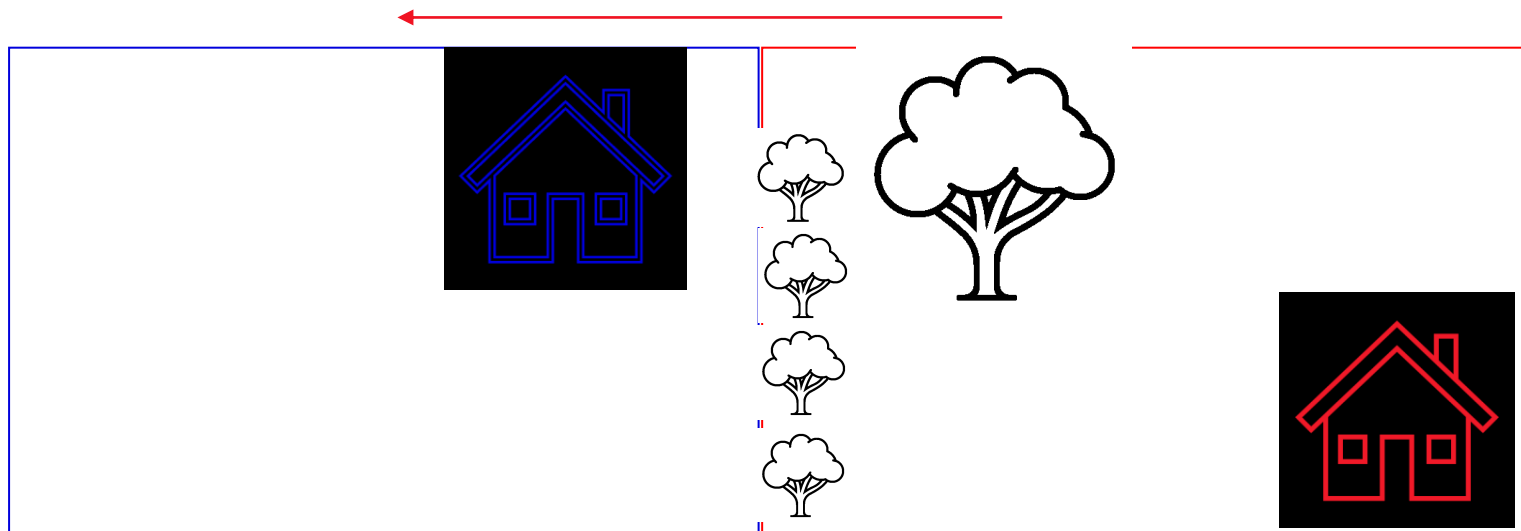
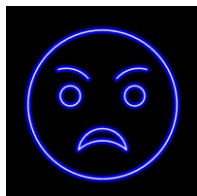
Podrosty, převisy, plody

- Obecně §§ 507 a 1067 OZ – strom součástí pozemku (k § 1021 viz níže)
- Pokud se plod ze stromu oddělí – § 1016 odst. 1 OZ: Vlastníkem plodu je vlastník pozemku, kam plod spadl, pokud není sousední pozemek veřejným statkem (§ 490 OZ)
- § 1016 odst. 2 OZ: Odstranění kořenů nebo větví – nejdříve nutné požádat souseda, pak může odstranit sám (vhodná roční doba), podmínkou je působení škody nebo jiných obtíží převyšujících zájem na zachování stromu
- Po odstranění mu náleží, co odstraněním získá
- Části jiných rostlin lze odstranit bez omezení (§ 1016 odst. 3 OZ)

Sázení stromů v blízkosti hranic pozemků I

- § 1017 OZ: Možnost domáhat se zdržení sázení stromů v těsné hranici pozemku nebo jejich odstranění
- Je-li pro to rozumný důvod (např. stínění pozemku, čerpání vláhy apod.)
- Žaloba má preventivní charakter (22 Cdo 1554/2018)
- Uplatní se pro stromy vysázené po 1. 1. 2014! (22 Cdo 5259/2015)
- Výjimky v § 1017 odst. 2 OZ (např. pokud strom tvoří rozhradu, viz níže)

Sázení stromů v blízkosti hranic pozemků II



Pozemkové či stavební úpravy

- § 1018 OZ: ztráta náležité opory sousedního pozemku/stavby
- Předcházení případným škodám, tedy preventivní charakter
- Nutné vyvažovat mezi zájmy vlastníka a souseda, tj nebezpečí vs. zátěž (22 Cdo 2743/2016)
- § 1020 OZ: zřízení stavby při hranici pozemků
- Předcházení imisím, tedy (převážně) preventivní charakter
- Vázáno na rozumný důvod na straně žadatele
- Výjimkou jsou případy, kdy bylo možné uplatnit námitky ve stavebním řízení (22 Cdo 4348/2018)

Stékání vody, pád sněhu či ledu

- § 1019 OZ: otázky stékání vody na níže položený pozemek
- Uplatní se pro tzv. povrchové vody (viz vodní zákon)
- Možnost domáhat se úpravy stavby či pozemku (srov. rozdíl oproti imisní žalobě) – (viz 22 Cdo 2743/2016)
- Nezkoumá se zde míra přiměřená poměrům (22 Cdo 942/2020)
- Analogicky se lze domáhat v případě zaplavení horního pozemku (22 Cdo 2743/2016)
- § 1019 odst. 2 OZ: zákaz bránění přítoku vody na níže položený pozemek

Prostor nad a pod povrchem pozemku

- § 1023: užívání prostoru nad pozemkem a „pod pozemkem“
- Vychází z pravidla, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem“ (§ 506 odst. 1 OZ) – skutečně součást?
- Snášení užívání prostoru nad pozemkem a pod pozemkem, pokud je pro to a) důležitý důvod a vlastník b) nemá rozumný důvod tomu bránit
- Po odpadnutí důvodu nelze zásadně odvodit právo z takového užívání, v případě úředně schváleného zařízení je možné žádat náhradu škody (spíše náhradu za omezení VP)

Rozhrady mezi pozemky

- §§ 1024 – 1026 OZ
- Ploty, zdi, meze, strouhy, atd. (společné zásadně tam, kde stojí přímo na hranici pozemků dle katastrální mapy)
- U správy se použijí pravidla pro spoluvlastnictví (22 Cdo 1064/2020), u společných zdí s modifikací plynoucí z § 1024 odst. 2
- Může oddělovat pozemky a současně je chránit
- Oplocení lze z vůle vlastníka vybudovat na svém pozemku (22 Cdo 2071/2017)
- § 1026: zájem na seznatelnosti hranice; povinnost údržby rozhrad, není obecně povinnost je však znovu vybudovat

Povinnost oplotit pozemek

- § 1027 OZ: nutno vykládat extenzivně (i zed' 22 Cdo 1866/2006)
- Obecně není povinnost pozemek oplotit
- Např. míč či zvířata z pozemku souseda (srov. ochrana před imisemi)
- Zpravidla tam, kde ochrana před imisemi podle § 1013 OZ nebude postačovat
- Nutnost stanovit konkrétní parametry plotu (materiál, rozměr)? Jen v rozhodnutí soudu.

Stanovení hranic mezi pozemky

- Žaloba na stanovení (určení) hranic podle § 1028 OZ
- Objektivní neurčitelnost vlastnické hranice (22 Cdo 4822/2014)
- Konstitutivní rozhodnutí
- Odlišovat od určovací žaloby podle § 80 OSŘ
- Deklaratorní rozhodnutí; soud rozhoduje o hranici, jak ji vymezil žalobce v žalobě
- Podle poslední pokojné držby, potažmo slušného uvážení
- Možná změna žaloby podle § 95 OSŘ

Umožnění vstupu na pozemek

- § 1021: vstup na sousední pozemek za účelem údržby a hospodaření na vlastním pozemku; náhrada způsobené škody
- Může jít o opakující se činnosti, ale nikoliv v intenzitě odpovídající právu ze služebnosti (k tomu viz nezbytná cesta)
- § 1022: vstup na sousední pozemek za účelem provádění stavebních prací na vlastním pozemku
- Zpravidla delší časový úsek než v případě § 2022
- Vždy za náhradu + případná náhrada škody podle § 2021

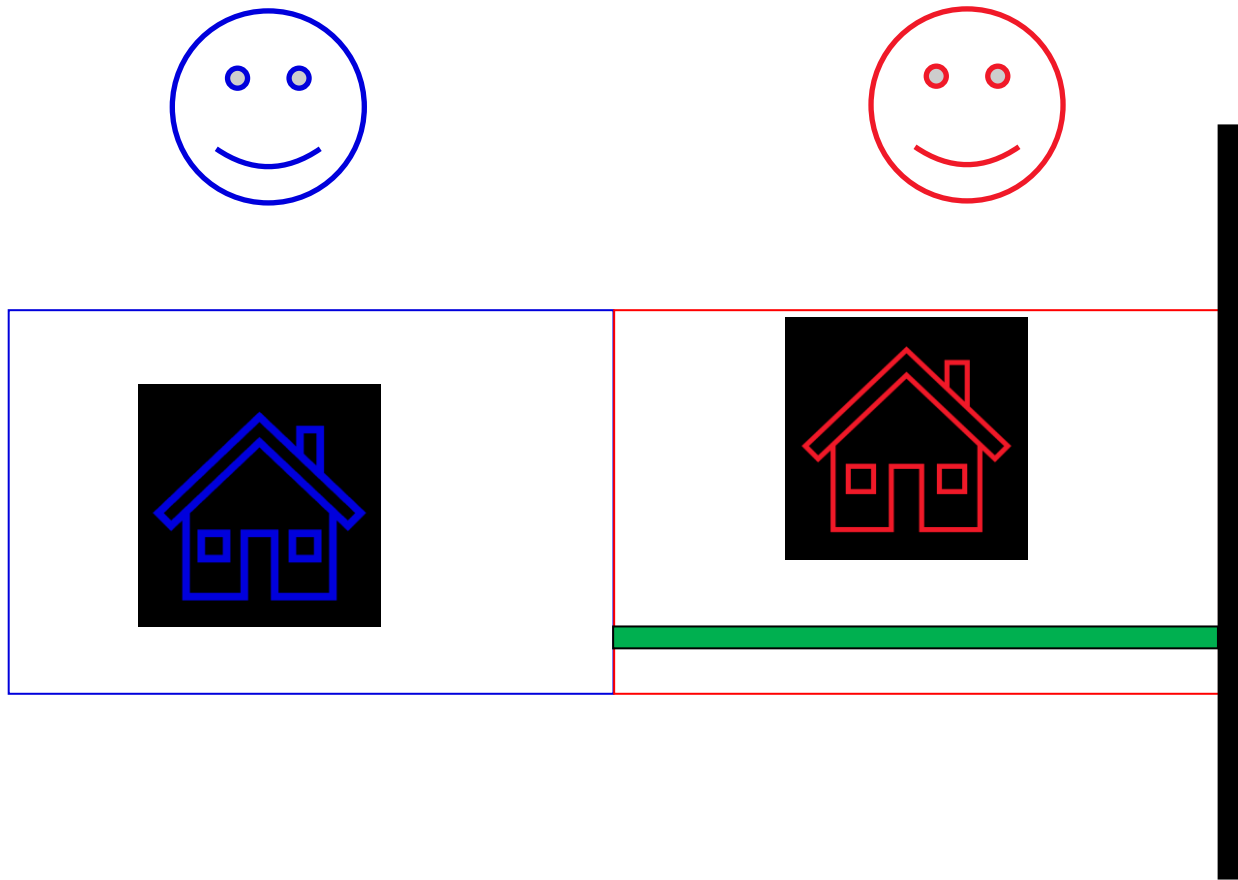
Nezbytná cesta I – podstata

- § 1029 a násl.
- Chybějící přístup k nemovitosti (pozemek či jiná nemovitá věc, např. stavba na cizím pozemku)
- Soukromý i veřejný zájem
- Zřizuje se „i jako služebnost“ (navzdory slovům zákona tvoří obligace výjimku, srov. 22 Cdo 999/2014, 22 Cdo 651/2018)
- Za nezbytnou cestu náleží vždy úplata (dle čeho soud postupuje při zjišťování výše úplaty?)

Nezbytná cesta II – podmínky (ne)povolení

- § 1032 OZ
- Negativní podmínky, za kterých soud cestu nepovolí
 - 1) Škoda převyšující výhodu nezbytné cesty
 - 2) Hrubá nedbalost či úmysl žadatele
 - 3) Pouhé pohodlnější spojení
 - 4) Vedoucí přes záměrně uzavřený prostor
 - 5) Existence veřejného zájmu
- Viz nálezy II. ÚS 1587/20 (hrubá nedbalost – prakticky významné a časté případy): zmírnění posouzení nedbalosti žadatele

Nezbytná cesta III – příklad



Použití cizí věci, vyvlastnění

- § 1037: použití cizí věci v naléhavém veřejném zájmu
- §§ 1038 a 1039 OZ: možnost odnětí, resp. omezení vlastnického práva
- Čl. 11 odst. 4 LZPS
- Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.) a další předpisy

MUNI
LAW

Děkuji za pozornost!