

# Vlastnické právo – sousedské spory.

## Studijní shrnující text vyučujícího k 1. tématu

### Věcná práva

**Věcná práva** jsou práva k věcem. Jedná se o absolutní majetkové právo a znamená právní panství nad věcí. Ačkoliv se jedná o soukromé právo (součást občanského práva), typické jsou zde kogentní právní normy, tj. ty, které nemohou být měněny dohodou stran. **Kogentní právní normy** jsou zejména tam, pokud věcné právo působí vůči třetím osobám. Odchýlit se od znění zákona lze pouze tehdy, pokud to zákon sám připouští. Věcná práva působí vůči každému, mají **účinky tzv. erga omnes**. To znamená, že třetí osoby jsou povinny se zdržet zásahů do tohoto práva a umožnit nerušeně výkon věcného práva oprávněné osoby. Mezi věcná práva řadíme vlastnické právo (vlastnictví), držbu či věcná práva k věci cizí (právo stavby, věcná břemena – služebnosti a reálná břemena, zástavní a zadržovací právo).

Právní úpravu nalezneme v **občanském zákoníku**, v ustanovení § 976 a následujícím. Jelikož některá věcná práva se zapisují do **veřejných seznamů** (například **katastr nemovitostí**), lze zmínit i katastrální zákon. Ve veřejném seznamu jsou věci evidovány, platí princip publicity. Každé osobě je veřejný seznam dostupný, současně však ale platí, že nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje ve veřejném seznamu. Mimo to lze zmínit například **zákon o vyvlastnění**.

### Vlastnictví

Předmětem výkladu jsou **sousedské spory**. Ty lze podřadit pod vlastnické právo. Je chráněno i na ústavní úrovni, a to čl. 11 **Listiny základních práv a svobod** - "*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*" Je zde stanovena rovnost vlastníků. Článek dále stanovuje, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Rovněž **vyvlastnění** nebo nucené omezení vlastnického práva je možné, ale jen pokud to je ve veřejném zájmu, to na základě zákona a za náhradu.

**Vlastnické právo** znamená přímé právní panství nad věcí, tj. možnost ovládat věc svou mocí. Předmětem vlastnického práva mohou být jak věci movité, tak věci nemovité. Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vžila se tzv. **vlastnická triáda**, která znamená, že vlastník má právo věc 1) držet (fakticky věc ovládat), 2) užívat a požívat (brát z ní plody a užítky), 3) nakládat s věcí (disponovat s ní, např. zničit či někomu ji prodat, darovat apod.). Související pojem **držba** znamená faktické ovládání věci v úmyslu ji mít pro sebe (nakládat s věcí jako s vlastní). To je rozdíl od **detence**, kdy osoba věc fakticky ovládá, ale nemá úmysl ji mít pro sebe (např. nájemce v bytu).

### Sousedské spory

Vlastnické právo lze **omezit** – zejména právy třetích osob, zákonem, rozhodnutím soudu. Jedním z omezení v soukromém zájmu (ve vztahu dvou osob, nikoliv ve vztahu k státu) jsou právě **sousedská práva**, která řeší to, aby dva vlastníci (sousedé) užívali každý svou věc, ale současně nerušili navzájem svá vlastnická práva. Občanský zákoník stanovuje zakazující právní normu – vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (ustanovení § 1012 občanského zákoníku).

Pro sousedská práva pak platí zejména ustanovení § 1013 občanského zákoníku. Nutno podotknout, že "sousedem" není jen přímý soused, resp. jeho pozemek, ale jakýkoliv jiný vlastník věci (tj. přes ulici či i přes celou obec, pokud imise z pozemku jednoho vlastníka naruší vlastnické právo jiného vlastníka). Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy 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.

Pojmem imise tak rozumíme odpad, vodu, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky – výčet je demonstrativní. Za omezení lze považovat i imisi pohledem (soused Vás neustále pozoruje). Ovšem musí být splněny dvě podmínky - 1) imise musí vniknout v **míře nepřiměřené místním poměrům** a 2) musí **podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku**. Čili ne každá imise je omezením vlastnického práva a narušením sousedských vztahů dle práva. Ale jen ty imise, které splňují tyto dvě podmínky. Tyto imise jsou typicky **nepřímé** (šíření hluku, popel ze spalování apod.). **Přímé imise** jsou zakázány vždy, nehodnotí se ony dvě podmínky (výjimkou je, pokud je k přímým imisím zvláštní právní důvod). Jsou-li **imise důsledkem provozu závodu** nebo podobného zařízení, který **byl úředně schválen**, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích. Tj. úředně schválené provozy musí vlastník strpět, má nárok na náhradu škody. To však neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

V krajním případě můžete řešit spory u **civilního soudu** (jedná se o občanské právo) - podáte k němu žalobu. V žalobě musíte vymezit, čeho se domáháte (tzv. žalobní petit). Typicky půjde o žalobu na zdržení se imisí, např. o povinnost zdržet se obtěžování hlukem. Soud uloží zdržení se činnosti, ale už ne konkrétní kroky, jak tomu zabránit. Pokud žalovaný (povinný) neplní rozhodnutí soudu dobrovolně, lze se obrátit na nucený výkon rozhodnutí (exekuce).

## Hluk

Pokud jde o **hluk pocházející od souseda v domě** (ruší noční klid například tím, že vysává či pere v noci, pouští si hlasitou hudbu, hraje na housle apod.), pak můžete kontaktovat policii, která může uložit vlastníkovu pokutu. Pozor, nejedná se nutně o porušování nočního klidu, ale i o hluk během dne, pokud splní výše uvedené dvě podmínky (nepřiměřenost, podstatné omezení). Pokud je o **hluk, který vzniká staráním se typicky o zahrádku** – sekání trávy, pálení dřeviny apod., pak obec může stanovit dny, ve kterých je možné spalovat/kácet či provádět jiné práce. Pokud vlastník provádí hluk ve stanovených dnech a není to zjevně nepřiměřené, je v právu. Pokud však provádí tyto činnosti mimo vymezené dny, může obec uložit vlastníkovu pokutu.

Pokud jde o **hluk z restaurací** a obdobných zařízeních, pak záleží, o jaký hluk se jedná. Pokud o hluk od hostů (hlasitě se baví), pak se nejedná o hluk, která by podléhal měření krajské hygienické stanice, ale bude nutné se obrátit na policii či obecní policii, protože se jedná o přestupek, pokud bude docházet k rušení nočního klidu. Pokud jde o jiný hluk, tak se lze obrátit na krajskou hygienickou stanici či i na stavební úřad, zda má stavba platná povolení ohledně hudby atd. Typicky provoz zahrádek restaurací bývá upraven obecně závaznou vyhláškou obcí, která může stanovit, do které hodiny je možné zahrádku provozovat (např. do 22:00, do 00:00). Při porušení vyhlášky může obec uložit pokutu. Rušit Vás nemusí jen hluk z restaurace a obdobných zařízení, ale také například ze **sportovních či dětských hřišť** v obci. Pak kontaktujete obecní policii, pokud dochází k porušení provozního řádu hřiště, příp. stavební úřad (zda hřiště odpovídá tomu, k čemu bylo povoleno), nebo obec (při porušení obecně závazné vyhlášky obce).

Pokud jde o hluk, který **pochází z činnosti, která nebyla povolena úředně**, pak je potřeba se obrátit na stavební úřad, v jehož obvodu se nachází provoz (např. továrna). Někdy je potřeba kontaktovat krajský úřad (u provozů s integrovaným povolením). Pokud máte pocit, že provoz překračuje hygienické limity, je potřeba se obrátit na krajskou hygienickou situaci, v jehož obvodu se provoz nachází. Vlastníku pak

může být uložena například pokuta (u nepovolené činnosti pak provedení úprav či provedení změny v užívání stavby), u překročení hygienických limitů pak může hygienická stanice pozastavit činnost provozu či jej uzavřít. Na krajskou hygienickou stanici se obrátíte také v případě **hluku v rámci dopravy** (železnice, letiště, silnice). Krajská hygienická stanice měřením hluku může zjistit překročení limitů, pak hrozí opět pokuta provozovateli či vlastníkovi silnice, železnice, letiště. Lze dospět i k jinému řešení – omezení provozu v určitých hodinách, postavení protihlukové stěny apod.).

## Další imise kromě hluku

Obdobně, jako bylo pojednáno o hluku z bytu/domu či zahrádky, se postupuje při **jiných imisích**, které soused způsobuje – například pokud jde o odpad, kouř, prach či stín. Pro pálení dřevin či trávy může obec vydat obecně závaznou vyhlášku, ve kterých dnech jsou tyto činnosti povoleny. V případě porušení se můžete obrátit na obec či policii.

Řadu dalších imisí řeší ustanovení občanského zákoníku, která jsou vykopírována zde v samostatném souboru. Zmínit lze následující vybrané situace (pro další viz dokument). Pokud se **ocitne na pozemku cizí movitá věc** (např. balon, který kopl sousedův kluk přes plot), vydá tuto věc vlastník pozemku vlastníku věci, a to bez zbytečného odkladu. Pokud ne, tak musí umožnit vstup na svůj pozemek vlastníkovi movité věci, aby si věc vyhledal a odnesl. Totéž platí pro zvířata. Výjimkou je rol včel, který vletí do cizího obsazeného úlu, pak vlastník úlu bude vlastníkem včel. Pokud věc či zvíře způsobí na pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud nedostane jinou jistotu či náhradu škody. Vlastník umožní dále 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. Může se jednat například o natření plotu či úpravu větví (viz níže) nebo o přemístění materiálu nad pozemkem souseda (jeřábem).

**Plody** spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. Pokud **přesahují kořeny či větve stromu** na pozemek souseda, může tento soused požádat vlastníka, aby kořeny či větve odstranil, k tomu mu ponechá přiměřenou dobu. Pokud to vlastník neudělá, může soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu – ponechá si také to, co získá z odstraněných kořenů či větví. Občanský zákoník stanovuje také pravidla pro sázení stromů tak, aby nebyly v těsné blízkosti společné hranice pozemků (vzdálenost 3 m je přípustná, pokud strom obvykle dorůstá výšky více jak 3 m, jinak platí 1,5 m vzdálenost). Pokud jde o **imisi stínem** a jsou splněny ony dvě podmínky (nepřiměřenost, podstatné omezení), pak lze žalovat u soudu na zdržení se obtěžování stínem po předchozím upozornění souseda k nápravě.

V těsné blízkosti společné hranice pozemků lze požadovat, aby zde soused **nezřizoval stavby**. Pokud je stavba nepovolená (černá stavba), můžete kontaktovat stavební úřad, pak může být v krajním případě zahájeno řízení o odstranění stavby (soused může však požádat i o dodatečné povolení).

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. Jinak se lze obrátit na soud s žalobou na zdržení se odvádění vody na 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.

Pokud jde o **ploty, zdi, meze, strouhy** a jiné podobné přirozené nebo umělé **rozhrady** mezi sousedními pozemky, má se za to, že jsou společné (tuto domněnku lze vyvrátit opakem; meze či strouhy jsou přirozené rozhrady; plot či zeď je pak umělou rozhradou). Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřítit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části. Oplocení pozemku jako takové však není povinné, ale soud může za určitých podmínek oplocení nařídit.

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. Například tehdy, pokud nevede k Vašemu pozemku žádná cesta než přes pozemek jiného vlastníka. Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy. Soud však ne vždy nezbytnou cestu povolí – musí jít opravdu o nezbytnou cestu, nikoliv třeba jen za účelem pohodlnějšího spojení (blíže viz ustanovení § 1029 až 1036 občanského zákoníku). Nezbytná cesta tak může vzniknout dohodou, či na základě rozhodnutí soudu.

Praktické příklady si probereme na semináři.