

Co sousedé nejčastěji hledají v občanském zákoníku?

Bytí v sousedství je zásadní část našeho každodenního života, která nám přináší řadu výhod, ale také možných nesrovnalostí, konfliktů i vážných sporů, na které právní řád musí pamatovat. Po "sousedském zákoně" lidé volají hned, když to v jejich vztazích poprvé zaskřípe. Žádný takový zákon sice není, ale jeho náznaky můžeme najít zejména v § 1013 až 1023 občanského zákoníku, který sousedská práva nenechává náhodě. Ne ve všech situacích ale v praxi dokáže pomoci.

„Mezi nejčastější problémy, pro které se sousedé snaží najít řešení u odborníků, patří nepříjemný hluk, dunění, kouř či zápach, který se k nim line z ostatních bytů či okolí domu. Velmi často jde také o rušení nočního klidu, vytopení bytu, shromažďování nábytku či odpadků, potíže s vytápěním, spory ohledně plotů či stínících stromů na zahradě nebo o úpravy společných prostor, které je třeba schválit na schůzi SVJ či družstva,“ shrnuje Tomáš Smolík z pojišťovny právní ochrany D.A.S.

Stěžejním kamenem pro pojetí sousedských vztahů je přitom **čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a § 1012 občanského zákoníku**. Z těchto dokumentů vyplývá, že každý se musí starat o své vlastnictví tak, aby neomezoval práva jiných osob, neobtěžoval je a nezpůsobil jim újmu. V mezích zákona má ale právo se svým majetkem každý nakládat libovolně. Úprava sousedských práv je navíc dispozitivní. To znamená, že sousedé si mezi sebou mohou ujednat práva odchýlně od jejich zákonné úpravy - a to obligatorně prostřednictvím smlouvy nebo věcněprávně prostřednictvím věcného břemene.

“Oblíbený” paragraf 1013

Sousedské spory jsou sice nevyzpytatelné, ale často tkví v omezení vlastnického práva prostřednictvím imisí, které upravuje **§ 1013 občanského zákoníku**. Mezi účinky, kterých se dle paragrafu vlastníci musí zdržet, aby nevníkaly na pozemek jejich sousedů, patří odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk a otřesy. *„Paragraf pokrývá širokou škálu běžných sousedských problémů, jako je vytopení bytu vodou, vnikání cigaretového zápachu, pouštění příliš hlasité hudby nebo nesoucí se dusot dětí,“* vysvětluje Smolík.

Problematickým bodem tohoto paragrafu je to, že imise nesmí být způsobeny v takzvané míře nepřiměřené místním poměrům. Chování nad tuto míru se opravdu musí posoudit v kontextu místních zvyklostí odpovídající dané lokalitě a poměřuje se s tím, co je v místě objektivně tolerováno a považováno za běžné. Mezi sousedy ale paragraf působí jako účinný nástroj, aniž by přiměřenou míru musel hodnotit soud či jiný orgán. Funguje totiž jako výstražný argument, který poškození vlastníci citují ve doporučených formálních dopisech svým sousedům. Jejich poslání se totiž používá jako odrazový můstek pro následné kroky v řešení problému, jako je zaslání předžalobní výzvy či samotné negatorní žaloby.

*„Kromě § 1013 se na sousedské spory aplikuje řada dalších právních předpisů podle dané situace. V případě rušení nočního klidu se například jedná o **§ 34 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů**, v případě problémů s temperováním okolních prostor o **vyhlášku č. 194/2007 Sb.** upravující pravidla vytápění, v případě*

přerostlých stromů o vyhlášku č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolení jejich kácení a v případě sporů o oplocení mezi pozemky o § 1024 NOZ o rozhradách. Možností je opravdu mnoho,” dodává Smolík.

Sousedé v podnájmu

Spory v domech přirozeně vznikají i mezi nájemníky, kteří byty nevlastní a jsou s nimi spojeni jen smlouvou s pronajímatelem. Tento vztah upravuje celý **oddíl 3 občanského zákoníku**. Pro řešení sousedských sporů je v tomto ohledu důležité, aby poškozený soused uplatňoval své stížnosti a žádosti o nápravu škody u samotného vlastníka bytové jednotky, tedy pronajímatele. Právě ten je za byt v konečném důsledku odpovědný a v krajních případech může problematického nájemníka z nájmu i vypovědět. Jestliže je pak v nájmu samotný poškozený, měl by se taktéž v případě vážného sporu obrátit na svého pronajímatele – ten má totiž povinnost zajistit svým nájemníkům plnohodnotné užívání bytu a měl by si tedy se škůdci poradit, aby poškozeným nevznikl nárok požadovat u něj slevu z nájmu.

Negativní žaloba

Sousedé mají na základě **§ 1042 občanského zákoníku** právo domáhat se ochrany proti každému, kdo neprávem zasahuje do jejich vlastnického práva (a také na náhradu škody podle **§ 2910 občanského zákoníku**, pokud nějaká vzniká). Takzvanou negativní žalobu, taky známou jako zápůrčí žalobu o zdržení se protiprávního zasahování do vlastnického práva, může poškozený vlastník podat tehdy, pokud může prokázat vlastnictví dané věci a zásah do jeho práva ze strany souseda, který přetrvává nebo existuje evidentní nebezpečí jeho opakování.

Podání sousedské žaloby k civilnímu soudu je ovšem potřebná především tam, kde selhaly orgány veřejné správy – například v případě podání žaloby kvůli hluku by se měly problémem zabývat především krajské hygienické stanice, stavební a obecní úřady, případně policie či Ministerstvo zdravotnictví, tedy orgány s povinností chránit lidi mimo jiné před nadměrným hlukem. Soudní ochranu lze ovšem oficiálně uplatnit i paralelně s poskytovanou ochranou veřejné správy.

Ideální variantou by ovšem v praxi bylo, kdyby sousedé předcházeli použití zmiňovaných právních předpisů upřímnou komunikací o problému, snažili by se včas najít kompromis a nenechávali spory zacházet až do krajních situací, kdy je potřeba spory řešit soudní cestou. Ta totiž stěžovatelům v případě sousedských vztahů nezaručí úspěšný konec, neboť na výklad práva v jejich prospěch se nikdy nedá stoprocentně spoléhat.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)
- [LEAGLE.ONE: Advokacie po nástupu AI: Kdo se přizpůsobí, získá náskok. Kdo ne, může zůstat pozadu](#)
- [Český Deloitte Legal posiluje: Jiřina Procházková jmenována CE partnerkou](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #11: Mezigenerační převod majetku: Největší chyba je neudělat nic](#)
- [Legal Innovation Day 2026: AI v právu v praxi – inspirace, konkrétní řešení i prostor Libra](#)
- [Stabilizace M&A trhu v Evropě pokračuje, druhé letošní čtvrtletí slibuje oživení](#)

- [LEAGLE.ONE: Když spor nemusí skončit u soudu: proč byznys volí arbitráž](#)
- [Nová éra práce: České a slovenské firmy hledají funkční spolupráci lidí a AI. Klíčová je firemní kultura a důvěra](#)
- [Eversheds Sutherland posiluje M&A tým o Jiřího Moravce s praxí z USA](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #10: Proč bohatí lidé dělají fatální investiční chyby](#)
- [Klíčový pro střední a východní Evropu: Český bankovní sektor si udržuje stabilní a ziskovou pozici](#)