

# Sousedské spory patří mezi jedny z nejčastějších. D.A.S. přináší tipy, jak je řešit

Pojišťovna D.A.S. pomáhá s právní ochranou v různých oblastech a výjimkou nejsou ani sousedské vztahy. Ač by se mohlo zdát, že se sousedy je možné vyřešit vše domluvou, ne vždy se tak podaří. Sousedské neshody a potíže spojené s bydlením se sice k soudu dostávají až v krajních případech, přesto ale podle průzkumu agentury IPSOS a D.A.S. pojišťovny právní ochrany tvoří nezanedbatelných 11 % všech právních sporů v Česku. S čím se na D.A.S. klienti nejčastěji obracejí a jak při jejich řešení postupovat?

*„Zlatým pravidlem vždy zůstává to, aby se poškozený nejprve pokusil vyřešit situaci ústní dohodou. Pokud se totiž domluva vydaří, poškozený ušetří nejen čas u soudu, ale vyhne se i dalším neshodám, které mohou na základě poškozených sousedských vztahů v budoucnu nastat,“* říká Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany.

## Univerzální zákon, který platí skoro na vše?

Češi podle letošních dat Českého statistického úřadu investují do svého bydlení přes čtvrtinu (28 %) celkových výdajů – a to není málo. Chránit svá vlastnická práva tak dnes znamená i chránit značnou část svých investic a financí. Mnohé sousedské spory se však neobejdou bez škod, které nejen že ovlivňují kvalitu bydlení, ale také znehodnocují majetek poškozených. V sousedských sporech může například pomoci čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a § 1012 či § 1042 občanského zákoníku. Z těchto ustanovení totiž vyplývá, že se každý musí starat o své vlastnictví tak, aby neomezoval práva jiných osob, neobtěžoval je a nezpůsobil jim újmu. Často používaným paragrafem občanského zákoníku je v těchto případech § 1013.

*„Podle § 1013 občanského zákoníku se musí sousedi zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky, tedy jakékoliv druhy imisí, vnikají na pozemek souseda v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují jeho obvyklé užívání pozemku,“* říká Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany. Jak ale postupovat ve specifických případech?

## Hluk v noci i ve dne

Stěny mezi sousedními byty mnohdy snesou méně, než bychom si přáli. Ať už se jedná o dupání, neustálý štěkot sousedova psa nebo třeba hlasitou hudbu, mohou nám tyto nechtěné zvuky narušit naši domácí pohodu, a to nejen v noci, ale i během dne. *„Na vnitřní hluk v denní dobu – od 6.00 do 22.00 – se vztahují hygienické limity stanovené nařízením vlády č. [272/2011](#) Sb. Podle těch nesmí vnitřní hluk v obytných místnostech přesáhnout 40 decibelů a hluk z hudby, zpěvu a řeči má dokonce speciální limit 35 decibelů. V noci je to pak o 10 decibelů méně – tedy základ 30 decibelů, zpěv 25 decibelů,“* uvádí Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany. Jestliže pak dělají sousedi hluk v době mezi 22:00 až 06:00 hodinou, může být chování podle § 5 zákona č. [251/2016](#) Sb., o některých přestupcích, posouzeno jako rušení nočního klidu.

## Zápach a nepořádek

I pokařování na balkonu nebo zápach ve společných prostorách bývá častým předmětem sousedských sporů. Mnohdy se zápach kouře v panelových domech může linout i bytovým jádrem. Pokud souseď kouří v prostorách svého bytu, jsou možnosti řešení bohužel omezené. To však neplatí o kouření ve společných prostorách domů. Většinou je to totiž v domovním řádu zakázáno a můžete tak kontaktovat přímo vaše družstvo či SVJ, které by mělo situaci řešit. Stejně tak pokud se ve společných prostorách objevuje nepořádek, měl by majitel domu (platí i pro družstvo nebo SVJ) okamžitě jednat. V případě, že je prokazatelně známo, kdo společné prostory znečišťuje, lze úklid těchto prostor dát k úhradě, což může alespoň částečně situaci kompenzovat. *„Řešit problémy v bytových domech na schůzích SVJ či družstev doporučujeme opravdu často, je to účinná metoda. Člověk totiž má šanci, že najde zastání ve vedení sdružení nebo alespoň spojence v řadách ostatních souseďů, které trápí stejný problém. Společnými silami se pak sousedské spory řeší o něco lépe a hromadná stížnost má o něco vyšší váhu. Pokud se situace ani po projednání na schůzi nezlepší, nezbyvá než domáhat se svých práv soudní cestou podáním negatorní žaloby,“* říká Jan Vysloužil, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev.

### **“Na své” si přijdou také majitelé zahrad**

Pokud máte zahradu sousedící s dalším pozemkem, možná jste se kromě jiných komplikací už setkali i se situací, kdy na vašem pozemku parazitovaly větve cizího stromu nebo vám na zahradu dokonce vnikla souseďova zvířata. I řešení těchto problémů lze opřít o existující právní předpisy. *„Například přerostlé stromy ošetřuje vyhláška č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, oplocení mezi pozemky upravuje občanský zákoník v § 1024 o rozhradách a vniknutí zvířat ošetřuje § 1013 občanského zákoníku společně s již zmiňovanými imisemi,“* shrnuje Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany. Další spory vyvolává situace, kdy souseď češe ovoce z větví, které přesahují na jeho pozemek. Strom je ale součástí pozemku, na kterém roste - a když se urodí na něm ovoce, plody právně připadají vlastníkovu stromu, přestože větve zasahují do cizí zahrady.

### **V krajním případě může pomoci sousedská žaloba**

Jestliže vám souseďův strom nad míru přiměřenou místním poměrům stíní nebo vás omezuje či obtěžuje jiným způsobem, můžete se (stejně jako v ostatních extrémních případech) po vyčerpání předchozích možností dokonce obrátit na soud s tzv. "sousedskou žalobou". Do takové situace se dostal také klient společnosti D.A.S., pan Miloš, který si na vlastní kůži odzkoušel, kolik problémů může přinést jeden nevinný strom na pozemku souseďa. Vzrostlý ořešák na souseďově pozemku se totiž Milošovi nalepil na plot, stínil mu na zahradu, ničil trávník spadaným listím a kořeny dokonce porušil dno bazénu. Opakované výzvy k nápravě a zpacifikování stromu však nepomohly. *„Věc jsme posoudili a po poradě s panem Milošem dospěli k tomu, že pouhé ořezání větví by bylo vzhledem k velikosti stromu a jeho kořenům nedostatečné. Vyzvali jsme proto souseďa pana Miloše k odstranění stromu. Souseď však mimosoudní vyřešení sporu odmítl. Co naplat, podali jsme u soudu žalobu na odstranění stromu. Vyhlídky na úspěch byly vysoké, protože ořešák se navíc nacházel v těsné blízkosti plotu (méně než 3 metry) a zároveň zde byl jednoznačně dán ‚rozumný důvod‘ pro jeho odstranění. Soud naší žalobě vyhověl a souseď byl povinen ořech odstranit, což také, ač nerad, učinil,“* doplňuje Tomáš Smolík.

### **D.A.S. pojišťovna právní ochrany**

## Další články:

- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)