

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Když je u sousedů příliš rušno

Lidé, kteří se do rodinného domu přestěhovali z činžáku, rádi zapomínají na své potíže se sousedy: hádky, večírky, hlučný pes, hudebník... Ve vlastním domě nás tohle všechno nemusí tolik zajímat, nebo to alespoň neslyšíme. I zde se však mohou objevit sousedi, již nám dokážou znepříjemnit život. Jenomže ne za příčkou, pod podlahou či nad stropem, ale za hranicí našeho pozemku.

Hluk, nepořádek, stavební změny nebo jiné problémy se mohou vyskytnout i ve vilové čtvrti. A tam není žádný pan domácí nebo správce, na kterého bychom se mohli obrátit, aby rušiteli domluvil a zajistil nápravu. Musíme si pomoci sami. Když nepomůžou domluvy a snaha o dobrou vůli, nezbývá (kromě rezignace) než použít právo. Právo veřejné anebo soukromé.

Postih za erární peníze...

Veřejné právo nám dává možnost obrátit se (nejlépe písemně) na příslušné orgány veřejné správy (např. policii, stavební úřad, hygienika, orgán ochrany životního prostředí apod.). Ty se našimi podáními musí zabývat samy a za své peníze. Porada s právníkem nebo pohled do zákona může věci samozřejmě prospět. Obecně však není autor podání povinen vzniklou nebo hrozící situaci právně kvalifikovat. To je věcí úřadu. Postačí tedy dopis typu: „Trápí mne to a to a myslím si, že je v kompetenci vašeho úřadu proti tomu zakročit (třeba příslušné jednání pokutovat).“ Známe-li konkrétní paragraf, který je podle našeho názoru porušován, lze jej uvést. Úředník však může v témže jednání nalézt porušení jiných paragrafů. Rušitelovo nežádoucí jednání by mělo být popsáno co nejpodrobněji. Mnohdy lze psát více orgánům veřejné správy současně. Když si například vlastník obytného domu zřídí v domě ubytovnu pro zahraniční dělníky, může tím porušovat předpisy stavební, hygienické a možná i živnostenské a daňové a bez zájmu by neměla věc přejít ani cizinecká policie. Kdo parkuje v zeleni, porušuje nejen pravidla silničního provozu, ale i předpisy o ochraně zeleně. Některá jednání, obdobná přestupkům, mohou být při určité intenzitě trestnými činy.

...nebo žaloba v naší režii

Často se postižený soused může domáhat rovněž soudní ochrany žalobou v civilním řízení. Sepsání žaloby a další úkony vůči soudu jsou zde věcí žalobce a provádějí se na jeho náklady. (Jen výjimečně lze žádat o osvobození od soudních poplatků či o bezplatnou právní pomoc. Podmínkou je ovšem stručně řečeno žadatelova nemajetnost, která u vlastníka realit prakticky nepřipadá v úvahu.) Sousedská práva jsou upravena zejména v § 127 občanského zákoníku, jehož odstavec 1 bývá často citován jako nějaká mantra: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny

stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“ Soud může prozatímně upravit poměry mezi účastníky také předběžným opatřením. V případě, že došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se rovněž domáhat ochrany podle § 5 občanského zákoníku. A konečně: pokud hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ohrožený přiměřeným způsobem zásah odvrátit sám (§ 6 občanského zákoníku).

Kosmodrom mezi vilkami?

Zvláštním případem obtěžování sousedů jsou nevíтанé stavební změny v obytných zónách. Čtvrti rodinných domků jsou někdy atraktivní nejen pro bydlení, ale i pro podnikatelské aktivity. Dílny ovšem bývají hlučnými sousedy a do obchodů se zase vozí zboží a zákazníci. I za tichými úředníky v administrativní budově mohou přijíždět stovky aut denně.

Kromě obecně závazných právních předpisů je třeba zajímat se také o územní plán příslušné lokality. Zejména v menších obcích může pomoci už jen návštěva obecního úřadu. Nejlépe se mohou novostavbě či rekolaudaci v sousedství bránit účastníci příslušného správního (zejména stavebního) řízení. Jen účastník řízení má právo nahlížet do spisů, vyjadřovat se ve věci a podávat odvolání k vyšším instancím, případně i správní žaloby. Ve stavebním řízení mají tahle práva hlavně vlastníci bezprostředně sousedících pozemků. V závažnějších případech se pro obranu společných zájmů obyvatel lokality zakládá občanské sdružení; k jeho vzniku stačí tři fyzické osoby a státu se neplatí žádné poplatky. Taková sdružení z celé České republiky registruje (i přiděluje jim identifikační číslo – IČO) Ministerstvo vnitra v Praze.

Celý text článku naleznete [zde](#).