

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

Sousedská práva

Každý z nás si dovede živě představit situaci, kdy mu soused - jednou vášnivý zahrádkář či chovatel, podruhé nadšený kutil, připraví nejednu bezesnou noc vyplývající z jeho nadšených zálib. Málokdo je však schopen, zachovat si v takové situaci chladnou hlavu, ovládnout emoce a připravit racionální řešení. Vždy si třeba uvědomit, že platná právní úprava pro takové situace poskytuje několik právních nástrojů, jimiž lze věc, v rámci legálního rámce, vyřešit.

Každý z nás si dovede živě představit situaci, kdy mu soused - jednou vášnivý zahrádkář či chovatel, podruhé nadšený kutil, připraví nejednu bezesnou noc vyplývající z jeho nadšených zálib. Málokdo je však schopen, zachovat si v takové situaci chladnou hlavu, ovládnout emoce a připravit racionální řešení. Vždy si třeba uvědomit, že platná právní úprava pro takové situace poskytuje několik právních nástrojů, jimiž lze věc, v rámci legálního rámce, vyřešit.

V souvislosti se shora uvedeným hovoříme o tzv. sousedských právech, jejichž úpravu můžeme v platné právní úpravě nalézt v ustanovení § 127 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník). Toto ustanovení je zčásti rovněž občanskoprávním provedením čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, kde se praví, že „vlastnictví zavazuje a že 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“. Tedy je zakázán takový výkon vlastnického práva, kterým se neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického, resp. jiného práva (např. nájemního práva) nad míru přiměřenou daným poměrům. Takové omezení výkonu vlastnického práva lze zároveň považovat za jedno z jeho historicky nejstarších omezení.

Ve smyslu ust. § 127 odst. 1 obč. zák. je zákonnou povinností vlastníka věci zdržet se 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 nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Tato úprava je plně v zájmu všech vlastníků. Aby vlastník věci mohl vykonávat svá práva, musí trpět určitá omezení ve prospěch výkonu stejných práv vlastníka - souseda. Povinnost má nejen vlastník, či spoluvlastník každé věci, bez ohledu na to, zda jde o věc nemovitou nebo movitou, ale i osoba, která má k věci jiné právo, např. nájemní. V převážné míře se však v praxi toto omezení bude týkat osoby, která má právo k věci nemovité (např. pozemku nebo stavby).

Tím, v jehož prospěch se omezení stanoví, není jen bezprostřední soused, ale i každý - i vzdálenější - soused, pokud může být na svých právech dotčen. Dotčen může být soused jen protiprávními zásahy do svého práva. Konkrétní zásahy (tzv. imise) přitom zákon nevymezuje vyčerpávajícím způsobem, ale uvádí pouze nejtypičtější situace s tím, že nevylučuje, že může být za takovou imisi považováno i zcela jiné, než zákonem typizované, jednání.

Pojem "nad míru přiměřenou poměrům" vylučuje z dosahu uplatnění § 127 všechna ta běžná chování, která při respektování dobrých sousedských vztahů jsou jinak mezi sousedy obvyklá a vzájemnými sousedskými potřebami tolerovaná. Výklad tohoto pojmu by měl být objektivní a konkrétní, měl by

vycházet ze specifik místních poměrů.

Výše jsem naznačil, že platná právní úprava poskytuje dotčenému sousedovi několik právních nástrojů nápravy. Mezi ty méně efektivní patří např. možnost dovolání se právní ochrany dle ustanovení § 5 občanského zákoníku. V souladu s tímto ustanovením se lze v případě nastalého zřejmého zásahu do pokojného stavu, domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy (tímto bude obecný úřad resp. jeho odbor občansko-správních agend). Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav.

Správní orgán se přitom v řízení vůbec nezabývá otázkou, zda zásah do pokojného stavu byl po právu nebo v rozporu s ním. Zjišťuje pouze, zda byly splněny podmínky požadované občanským zákoníkem pro rozhodnutí. Tyto podmínky jsou dvě, a to zřejmé porušení pokojného (posledního) stavu a existence pokojného stavu (poslední pokojný stav před zásahem). Případné právo dotčeného souseda uplatnit případnou soudní žalobu (viz. níže), tím dotčeno není. Návrh na zahájení řízení může být podán buď jen u obecního úřadu nebo jen u soudu, nebo zároveň u obecního úřadu a u soudu, anebo nejdříve u obecního úřadu a poté, a to i v průběhu řízení správního, u soudu, anebo konečně nejprve u soudu a poté u obecního úřadu. Obě řízení mohou tedy pokračovat paralelně vedle sebe a nezávisle na sobě.

Dle praktických zkušeností však tato ochrana není příliš účinná, neboť zaměstnanci státní správy s vyřizováním takovýchto podnětů nemají mnoho zkušeností, řízení je mnohdy zdlouhavé a vlastní rozhodnutí správního orgánu neefektivně vykonatelné. Pokud jde o charakteristiku rozhodnutí správního orgánu, nejedná se o meritorní, definitivní rozhodnutí. Má pouze předběžný charakter a každý z účastníků řízení se může současně nebo i následně domáhat ochrany u příslušného soudu. Jedině soud je totiž oprávněn prohlásit meritorně právní stav, případně jej změnit, a to aniž by byl vázán předchozím rozhodnutím správního orgánu.

Další možností ochrany proti neoprávněným a nepřiměřeným zásahům sousedů do výkonu vlastnického práva je ochrana svépomocí dle ustanovení § 6 občanského zákoníku. V souladu s tímto ustanovením může každý komu hrozí bezprostřední neoprávněný zásah do práva přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit. Ustanovení § 6 občanského zákoníku nehovoří nic o možnosti svépomocného odstraňování protiprávního stavu, který již dříve nastal a trvá, ani o obnovení v minulosti porušeného práva, ale uplatnění svépomoci výslovně a jednoznačně připouští pouze tehdy, jestliže bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do práva. Nelze připustit výklad uvedeného ustanovení nad rámec daný zákonem.

V neposlední řadě pak ochranu před imisemi zajišťuje soud. Soudní ochrana na návrh oprávněného spočívá v tom, že soud uzná žalovaného povinným, zdržet se ve výroku rozsudku přesně specifikovaného jednání. Formulaci žalobního petitu je třeba věnovat značnou pozornost tak, aby byl výrok rozsudku, v němž bude petit obsažen, vykonatelný (tedy aby šla v něm obsažená povinnost případně vynutit). O shora uvedených žalobách se v teorii hovoří jako o tzv. žalobách zdržovacích, neboť petit žaloby, resp. výrok rozsudku nemůže žalovanému ukládat konkrétní opatření. Je věcí žalovaného, aby zvolil vhodný nástroj, jímž dostojí výrokové části rozsudku. Pro vyšší názornost je možno uvést následující fiktivní příklad petitu takové zdržovací žaloby: Žalovaný je povinen zdržet se vypouštění tekutých odpadů z pozemku parc.č 20, katastrální území Černošice, zapsaném na LV č. 1122 vedeném pro katastrální území Černošice, obec Černošice, katastrálním úřadem Praha - západ, na pozemek žalobce parc.č. 21, katastrální území Černošice, zapsán na LV č. 1659 vedeném pro katastrální území Černošice, obec Černošice, katastrálním úřadem Praha - západ. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení, a to do 3. dnů od právní moci rozsudku. Pro úplnost nutno dodat, že ze shora uvedené zásady „zdržovacího charakteru“ žalobního petitu připouští praxe výjimku v případech ohrožení sousedovi stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami

stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Zde by tak byla možnost, uložit sousedovi povinnost, aby něco konal.

Ze shora uvedeného je patrné, že možnosti ochrany proti nepříjemným průvodním jevům sousedových koníčků, jsou poměrně pestré a že tedy záleží pouze na nás, jak civilizovaný způsob řešení sousedských sporů zvolíme.

Článek zpracoval:

Mgr. Filip Macháček, advokát v Praze (e-mail: akmachacek@tiscali.cz)

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

Další články:

- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)
- [Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp](#)
- [Pokuta za švarcsystém kurýrů Rohlíku potvrzena Ústavním soudem](#)
- [Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?](#)
- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)