

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

Sousedské vztahy

Vlastnické právo je právem absolutním, jehož základní vlastností je, že působí proti všem (erga omnes). Všichni jsou tedy povinni zdržet se zásahů do vlastnického práva. Na druhé straně za určitých podmínek je třeba, aby došlo k omezení vlastnického práva. Jedním z případů takového omezení je i regulace sousedských vztahů podle § 127 občanského zákoníku.

Vlastnické právo je právem absolutním, jehož základní vlastností je, že působí proti všem (erga omnes). Všichni jsou tedy povinni zdržet se zásahů do vlastnického práva. Na druhé straně za určitých podmínek je třeba, aby došlo k omezení vlastnického práva. Jedním z případů takového omezení je i regulace sousedských vztahů podle § 127 občanského zákoníku. Jde zde o tzv. skutečné omezení vlastnického práva vzhledem k tomu, že vychází ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy.

Podle výše uvedené generální klauzule dle § 127 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. V souladu s generální klauzulí můžeme tedy vyvodit dvě základní omezení, které z ní pro vlastníka věci (a to vlastníka nejen věci nemovité, ale i movité) vyplývají. Prvním omezením je zákaz obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům a druhým zákaz vážného ohrožování práv jiného. V této souvislosti je třeba vymezit rozdíl mezi pojmy obtěžování a ohrožování. Zatímco pojem ohrožování se přímo týká výkonu práv chráněného vlastníka, pak obtěžování samo ještě nebrání takovému výkonu, ale činí jej nepříjemným nebo obtížným.

Na generální klauzuli v § 127 odst. 1 navazuje výčet případů, na který se klauzule vztahuje. Vzhledem k tomu, že jde o demonstrativní výčet případů, zákonodárce tak nevyklučuje možnost poskytnutí ochrany i proti jiným než zde uvedeným zásahům. Podle demonstrativního výčtu tedy vlastník 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. Je zde tedy stanoven zákaz činnosti pro vlastníka pozemku či stavby, která by mohla sousedovu stavbu nebo pozemek zbavit opory a vyvolat tak pohyb, sesutí půdy či stavby. Vlastník dále 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. Výčet imisí je také pouze demonstrativní a ochranu je možno poskytnout i proti jiným např. proti nevhodně prováděnému chemickému postřiku, proti poletujícímu plevelu apod. Pojem nad míru přiměřenou poměrům je třeba vykládat objektivně. Vlastník nesmí nešetrně či v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Sousedovi, do jehož práva podrosty a převisy zasahují, je zákonem dána možnost ze své půdy odstranit kořeny stromů a větve přesahující na jeho pozemek, může tak však učinit pouze v době vegetačního klidu a nesmí odstranit větší část kořenového systému, aby nedošlo k narušení rovnováhy stromu. V případě nerespektování zákonem stanovených podmínek, jde o protiprávní úkon.

Podle § 127 odst. 2 může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout (stanoviskem stavebního úřadu však není soud vázán), že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit a to v případě, že je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. Jde zejména o situace, kdy účelem oplotení je poskytnutí ochrany proti nedovoleným zásahům, kterým nelze zabránit jinou cestou.

Ustanovením § 127 odst. 3 je regulováno právo vstupu na sousední pozemky, kdy za stanovených

podmínek se musí vlastník strpět vstup na svůj pozemek nebo stavbu. Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Toto ustanovení však nelze použít pro pravidelné právo cesty, což není ani cílem. Vstup je umožněn pouze za účelem nezbytné údržby a nezbytného obhospodařování. Pokud v této souvislosti vznikne na pozemku nebo na stavbě škoda, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit. Odpovědnost za případnou vzniklou škodu má tedy absolutní povahu, vzniká bez zřetele na zavinění.

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

Další články:

- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)