

20. 9. 2019

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

## Vybrané aspekty sousedského práva, aneb komunikace je základ

Sousedské vztahy jsou složitá věc. Žijeme vedle sousedů, musíme nebo spíše měli bychom s nimi vycházet a nedělat si naschvály. V praxi se však často setkáváme s tím, že klient má problém se sousedem, protože mu sousedovy slepice běhají na jeho pozemek, soused má plot na klientově pozemku, soused chce postavit nebo v horším případě už postavil stavbu moc blízko klientova domu nebo moc vysokou stavbu a klientovi tam nyní nejde slunce, sousedův strom přesahuje na klientův pozemek a další a další problémy v rámci sousedských vztahů řeší dle mého názoru stovky lidí po celé zemi každý den.

Samozřejmě nejlepší věc je těmto sporům předcházet, neboť jak jsem uvedla na začátku, vztahy se sousedem nejsou jednoduché, nicméně i když nejsou jednoduché, vedle souseda pravděpodobně bude klient nějakou dobu žít nebo tam budou žít klientovi potomci, a právě z těchto důvodů je lepší snažit se tyto vztahy udržovat tak, aby vládlo mezi oběma stranami příměří a nevznikaly zbytečné konflikty nebo aby alespoň tyto vztahy byly neutrální. Vždy je samozřejmě potřeba ochoty a součinnosti obou stran, stejně jako v jakýchkoliv jiných vztazích, ale vždy je dobré začít u sebe a zeptat se sebe sama, jak se mohu chovat, abych byl dobrým sousedem.



Základem je dle mého názoru dobrá komunikace. Pokud budete se sousedem komunikovat a chovat se ohleduplně, věřím, že ve většině případů se Vám takový přístup vyplatí. V řadě případů nám v podstatě komunikaci se sousedem ukládá nepřímo i zákon. Např. pokud chci realizovat stavbu, je opatření souhlasu od souseda značnou výhodou a ušetří to mnoho času, prostředků a starostí např. ve stavebním řízení. Soused totiž ve stavebním řízení je tzv. účastníkem řízení a jako takový má možnost vznášet námitky, a uplatňovat ochranu svých práv, kdy výsledkem může být např. nucená změna projektu či nutnost obstarávání studií a znaleckých posudků, abychom sousedovy argumenty vyvrátili. Pokud soused navíc neuspěje se svými námitkami v rámci stavebního řízení, může se bránit ještě žalobou u soudu. K tomu např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 155/2017-65, které uvádí, že *„veřejnoprávní ochrana je zejména poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi rozhodování o umístění a povolení stavby. V případě potenciálního budoucího zásahu, který je nahodilý, málo pravděpodobný, anebo který přesahuje rozumné nároky na řízení podle stavebního zákona, již poskytuje ochranu soukromoprávní žaloba.“* Je tedy na místě řešit závažné změny nebo novoty se sousedem ideálně předem a vyhnout se tak zbytečným průtahům ve správním i soudním řízení.

Každý má mj. právo na ochranu soukromí a rodinného života, stejně tak na respektování soukromého a rodinného života a obydlí a stejně tak má každý vlastník právo na ochranu jeho vlastnictví, což vyplývá nejen z občanského zákoníku, ale např. také z Listiny základních práv a svobod a z Evropské úmluvy. Stejně tak je ale zákonem zakázáno vlastníkově, aby závažně rušil práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům. Tato povinnost je zakotvena v ustanovení § 1012 občanského zákoníku, a právě z této základní premisy poté vychází ochrana tzv. sousedských práv.

Mezi základní sousedská práva patří zejména ochrana před imisemi, které vnikají na pozemek právě

souseda, a to zejména imise jako je odpad, voda, hluk, stín, plyn, prach, kouř, světlo apod. Jistě se shodneme, že se jedná o velmi nepříjemné zásahy, zejména pokud trvají dlouhodobě, a je třeba se těmto vyvarovat, případně pokud vyvstane potřeba jednání, které je spojeno právě s produkováním imisí, není opět nic jednoduššího, než se sousedem takovou záležitostí předem probrat, ideálně si k takové činnosti vyžádat jeho písemný souhlas a informovat ho o následcích, které mohou vzniknout, neboť jinak má právě soused právo na ochranu před takovým jednáním. Pokud totiž dojde k zásahu do sousedských práv formou imisí, může se soused obrátit na soud a žádat, abyste se takového jednání zdržel, případně může požadovat i peněžitou náhradu, resp. náhradu jemu způsobené újmy v penězích. To samozřejmě pouze za předpokladu, že takové obtěžování imisemi je nad míru nepřiměřené místním poměrům. Mj. z komentáře k ustanovení § 1012 vyplývá, že „každý je povinen snášet imise z obvyklého, normálního užívání pozemku, jestliže podstatně neomezuje obvyklé užívání jeho pozemku, resp. stavby na něm umístěné“, čili ne každá imise bude nutně zakládat právo na ochranu jiného vlastníka. Ale je třeba při jejich produkování vždy tento korektiv uvážit a zamyslet se nad tím, jaké moje počínání bude mít dopad a zda je třeba o něm souseda informovat a vyvarovat se tak zbytečným sporům, neboť každý z nás se někdy nevyhne produkci imisí, které nejsou zcela přiměřené místním poměrům. Zcela jiná kapitola je samozřejmě zásah do veřejných práv, která nelze zhojit souhlasem souseda, čili asi není třeba upozorňovat i na tuto skutečnost, že hovoříme o hledisku soukromoprávním. Nicméně v této souvislosti je třeba upozornit na to, že nikoliv každý zásah překračující limity veřejnoprávní je zároveň z hlediska soukromoprávního rušením, které překračuje míru přiměřenou místním poměrům. K tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 636/2014, které uvádí, že *„posouzení, zda jde v konkrétní věci o obtěžování, proti kterému je třeba poskytnout ochranu (§ 1013 odst. 1 ObčZ), je do značné míry věcí soudcovského uvážení. Veřejnoprávní předpisy mají při posuzování, zda jde o imisi relevantní z hlediska soukromého práva, pomocnou roli. Důležitým vodítkem pro posouzení, zda jde o imisi (§ 1013 odst. 1 ObčZ), je zjištění, že rušení přesahuje limity uvedené ve veřejnoprávních předpisech; jestliže však příslušný státní orgán udělí v rámci své pravomoci výjimku umožňující překročení těchto limitů, nejde z hlediska veřejného práva o nepovolený výkon vlastnického práva a samotná okolnost, že rušení přesahuje uvedené limity, nestačí pro vyslovení závěru, že jde o rušení nad míru přiměřenou poměrům. Je třeba též zvážit obecnou prospěšnost činnosti, ze které rušení pochází, a společenské důsledky zákazu imise. Při řešení otázky, zda provozem zařízení sloužícího průmyslové výrobě, jehož činnost je jinak v souladu s veřejným právem, je žalobce rušen relevantními imisemi, je třeba vyjít ze srovnání s jinými lokalitami, ve kterých jsou provozována obdobná zařízení; je-li v místě provozována na základě příslušných povolení průmyslová výroba, nelze míru rušení srovnávat s místy, kde taková výroba provozována není.“*

Stejně tak nelze působit imisemi přímo na pozemek souseda, např. tak, že mu tam pošleme psa, nebo mu tam budeme házet odpad. Takové jednání je také nepřipustné podle platné právní úpravy, tudíž ani o takovém jednání není v tomto článku hovořeno.

Je tedy třeba skutečně brát ohled na své okolí a neprodukovat imise, ale naopak se starat nejen o sebe, ale také o svůj pozemek, rostliny na něm umístěné a stavby na něm umístěné, svá zvířata apod. tak, abychom jakýmkoliv jednáním nezpůsobovali sousedům újmu.

Imise jsou samozřejmě jen jeden z možných způsobů, jak může vzniknout sousedovi újma nebo právo na ochranu. Další tato práva jsou upravena v ustanovení § 1014 a násl. občanského zákoníku a zakotvují např. povinnost vydat cizí věc, která se ocitne na našem pozemku nebo právo požívat plody spadlé ze stromů a keřů na náš pozemek, neboť tyto náleží právě vlastníkovi pozemku. S tím souvisí i právo požadovat po sousedovi (mám-li pro to rozumný důvod) zdržení se sázení stromů nebo zřizování stavby v těsné blízkosti hranice pozemku, což však neplatí pro stromy vysazené před 1. 1. 2014, jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 5259/2015, nicméně i u takových stromů, tedy stromů vysazených před lednem 2014 má soused možnost domáhat se jejich odstranění

- k tomu blíže pozdější rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 872/2017, ve kterém je uvedeno, že „vlastník pozemku, který je obtěžován stromy vysázenými na sousedním pozemku před 1. 1. 2014 tak, že jej nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžují účinky způsobené těmito stromy, se může bránit cestou negatorní žaloby (§ 1013 odst. 1 o. z.), v případě jejíhož úspěchu může v konečném důsledku odstranění stromu dosáhnout, byť ne přímým žalobním požadavkem na jeho odstranění. Úpravu obsaženou v § 1017 odst. 1 o. z. je možné ve vztahu k požadavku na odstranění stromů aplikovat až na stromy vysázené po 1. 1. 2014. Vzniklý stav založený výsadbou stromů na vlastním pozemku v době, kdy úprava sousedských práv v obč. zák. neumožňovala domáhat se jejich odstranění (tj. do 1. 1. 2014), založil princip ochrany důvěry, jenž obstojí v konfrontaci s důsledky nepravé zpětné retroaktivity.“

Ne vždy samozřejmě komunikace vše vyřeší, a v takovém případě je na místě vyhledat právní pomoc a probrat podrobné aspekty konkrétní situace a řešit věc právní cestou. Ne vždy je nutné jít ihned do soudního sporu, ale aspekt nezávislé osoby, navíc znalé práva, může často pomoci k vyřešení k Vaší spokojenosti již na počátku.

**Mgr. Lucie Mokrenová**

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneri s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181  
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1  
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691  
Fax: +420 466 310 691  
gsm: +420 724 794 986  
e-mail: [advokati@advokatijelinek.cz](mailto:advokati@advokatijelinek.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)

- [AI omnibus](#)