

## Sousedská práva – možnosti ochrany.

### I. Právní úprava

Ustanovení § 127 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., dále jen zákon) zní:  
*(1) 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 nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*

*(2) Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.*

*(3) 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. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.*

### II. Obecně k výkladu § 127 zákona

Právní úprava tzv. sousedských vztahů patří do skupiny institutů omezujících vlastnické právo. Principem však zůstává zachování ústavní záruky ochrany vlastnického práva, tj. jak stanoví Listina základních práv a svobod v čl. 11: *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*

I Listina základních práv a svobod však dále stanovuje omezení, a to: *Vlastnictví zavazuje. 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.*

V tomto duchu pak stanovuje omezující povinnosti vlastníka i zákon, a to nejprve obecně a poté příkladným výčtem možných porušení a povinností vlastníka.

#### 1. Obecně tedy zákon stanoví, že:

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Jde o **tzv. generální klauzuli**, z níž vyplývají dvě omezení:

- zákaz obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům,
- zákaz vážného ohrožování práv jiného.

Rozdíl mezi obtěžováním a ohrožováním spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného vlastníka nebo dokonce jejich existence, obtěžování ještě samo výkonu práv nebrání, ale činí jej nepříjemným nebo obtížným.

#### 2. Pokud se týká konkrétních možných porušení, nesmí vlastník:

- provádět jakoukoliv činnost na pozemku nebo na stavbě zbavující sousedovu stavbu nebo pozemek náležité opory,

- je stanoven zákaz imisí, tj. zásahů, které se projevují jako účinky činnosti nebo nečinnosti na vlastním pozemku nebo stavbě. Výčet imisí je demonstrativní (není konečný, jde pouze o příklady). Nesmí tedy nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek aj.,
- nesmí při odstraňování podrostů a převisů, tj. kořenů a větví stromů přesahujících na jeho pozemek, (k čemuž je oprávněn) postupovat nešetrně, popřípadě tak činit v nevhodné roční době.

### 3. Dále zákon stanovuje povinnost

- oplotit pozemek, pokud to vlastníku nařídí soud (neplatí pravidlo pravé ruky, podle něhož byl povinen vlastník oplotit pozemek po pravé ruce při čelním pohledu),
- za stanovených podmínek musí vlastník strpět vstup na svůj pozemek nebo stavbu. Tímto způsobem však nelze řešit pravidelně se opakující právo cesty, protože vstup je umožněn pouze při nezbytné údržbě a nezbytném obhospodařování. Odpovědnost za případnou vzniklou škodu má absolutní povahu, tj. ten, kdo škodu způsobil, je povinen ji nahradit a nemůže se této odpovědnosti zprostit.

## III. Sousedská žaloba

V případě, že se cítíte být obtěžováni nad míru přiměřenou poměrům nebo jsou vážně ohrožena Vaše práva v důsledku výkonu vlastnického práva někoho jiného, prostředkem, jímž se můžete u soudu domáhat nápravy, je SOUSEDSKÁ ŽALOBA.

Žalobcem může být každý člověk, který je nadměrně obtěžován nebo jsou vážně ohrožena jeho práva. Obtěžování se tak realizuje nejen vůči bezprostřednímu sousedovi, ale vůči každému, kdo může být na svých právech dotčen, tedy i sousedu vzdálenějšímu. Možnost podat žalobu není omezena pouze na vlastníky, ale ani na nájemce pozemku nebo domu, který je obtěžování vystaven, nejčastěji tomu tak ovšem bude. Záleží také na povaze obtěžování. Například u obtěžování hlukem nebo světlem, nemůže být žalobcem firma, občanské sdružení nebo jiná právnická osoba, protože tyto subjekty z povahy věci nemohou být hlukem obtěžovány. Jedinou výjimkou by byla obec. Ta může podat sousedskou žalobu za předpokladu, že jsou nadměrnému hluku vystaveny prostory v jejím vlastnictví, které používají občané této obce (např. chodník, dětské hřiště, obecní budovy atd.)

Žalovaným může být každý, kdo při užívání předmětu svého vlastnictví (své věci) obtěžuje své okolí. Povinnosti stanovené § 127 zákona má nejen vlastník, ale i spoluvlastník každé věci movité i nemovité a také nájemce věci.

## IV. K pojmu nad míru přiměřenou poměrům

1. Pojem "**nad míru přiměřenou poměrům**" vylučuje z dosahu § 127 zákona běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Výklad se provádí objektivně a podle konkrétní situace, je třeba zohlednit jak intenzitu zásahu a jejich frekvenci, tak místní poměry. Při rozhodování o povaze rušení je nutné zkoumat, zda se nejedná o výkon v souladu s platnými předpisy nebo jestli se konání neopírá o povolení vydané příslušným orgánem. V takovém případě je možné zkoumat, zda žalovaný nepřekročil rozsah oprávnění v povolení uvedených. Pokud pak dojde ke změně poměrů, je nutné dosáhnout nápravy před příslušným správním orgánem. Do vlastnických oprávnění náleží právo věc užívat ale i neužívat, má proto povinnost zdržet se jak obtěžování prostřednictvím činnosti, tak i nečinností.

2. Kdy se nejedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům: Pokud by došlo k jednání, které může být subjektivně pocíťováno jako obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, o obtěžování nepůjde, jestliže k tomuto jednání dojde v souvislosti s odvracením přímo hrozícího nebezpečí, které dotyčný sám nevyvolal a v takovém případě není ani odpovědný za způsobenou škodu, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil. (§ 418 zákona). Rovněž neodpovídá za škodu ten, kdo ji způsobil v nutné obraně proti hrozícímu či trvajícím útoku. Dle § 417 zákona totiž každý, komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem.
  
3. Jiného **nelze ohrožovat vážně na výkonu jeho práv**, proto se při vážném ohrožení výkonu práv soud nezabývá otázkou přiměřenosti poměrům. Vážné ohrožení práv je nezákonné ve všech případech a soud takové jednání bez bližšího zkoumání místních okolností případu a hledání míry přiměřenosti zakáže.

### V. Co může soud na základě sousedské žaloby přikázat?

Ochrana poskytnutá soudem na návrh oprávněného umožňuje soudu vyřknout povinnost zdržet se konkrétního rušení, které je přesně vymezeno v žalobě. Výrok rozsudku však nemůže uložit povinnost něco konat, tj. například věc odstranit, přemístit atd., tedy nelze ukládat konkrétní opatření, která má žalovaný provést, ale směřuje jen k povinnosti zdržet se určitého rušení. Je věcí žalovaného, jaká opatření k vyhovění rozsudku vykoná. Opatření přijatá žalovaným musí být nicméně efektivní a vést ke splnění výroku rozsudku, jinak mu hrozí exekuční řízení. Žaloba musí být zcela konkrétní, neboť výrok soudního rozsudku je podle ní formulován.

Pokud žalovaný nesplní rozsudek soudu, je možné proti němu podat návrh na exekuci. Exekuce se bude provádět prostřednictvím ukládání pokut (do 100 000 Kč, i opakovaně), případně obestavením účtů žalovaného.

Ve smyslu § 127 odst. 2 zákona může soud vlastníkovu pozemku uložit povinnost pozemek oplotit (tuto povinnost totiž vlastník obecně nemá), pouze však za předpokladu, že je to potřebné a nebrání to účelu využívání sousedících pozemků a staveb.

### VI. Z judikatury

**R 37/85:** Úprava v oblasti sousedských práv vychází ze zásady, že tato práva se mohou účinně uplatňovat jen na základě vzájemnosti. Ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci. Odpovědnost za škodu způsobenou na sousedním pozemku vstupem na tento pozemek na účelem údržby stavby nebo obhospodařování pozemku vzniká bez zřetele na zavinění. Pokud jde o způsob a rozsah náhrady škody, je třeba vycházet z ustanovení § 442 a násl. OZ. Okolnost, že vzniká odpovědnost bez ohledu na zavinění, existenci zavinění nevylučuje.

**R 45/86:** Pojem "míra přiměřená poměrům" a "vážné ohrožení výkonu práva" je nutno vyložit objektivně, nikoli subjektivně. Návrhem na zahájení občanského soudního řízení, směřujícím proti vlastníkovu, se návrhovátelem může úspěšně domáhat jen vydání rozsudku, jímž by žalovanému vlastníkovu byla uložena povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat (např. odstranit, přemístit nebo upravit určitým způsobem předmět svého vlastnictví).