

INFORMOVANÝ SENIOR IV



**OBČANSKÁ GRAMOTNOST
PRO SENIORY**

www.bezpecnykraj.cz



OBČANSKÝ ZÁKONÍK – SOUSEDSKÉ VZTAHY

Od 1. ledna 2014 je účinný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který má 3081 paragrafů a je tematicky rozdělen do pěti částí. V části třetí s názvem Absolutní majetková práva jsou definována věcná práva, k nimž patří vlastnictví, kterému bude věnován další text zaměřený na sousedské vztahy; a dále třetí částí obsahuje ustanovení týkající se práva k cizím věcem a dědické právo. Dále se budeme věnovat stručnému seznámení v oblasti:

(NE)BEZPEČNÉ SOUSEDSKÉ VZTAHY

Sousedské spory bývají vleklé, nepříjemné, obtěžující a jen málokdo se s nimi nesetkal. Pro někoho jsou sousedské vztahy dokonce tak neúnosné, že svoji nemovitost raději prodal a odstěhoval se. Někdy ale stačí sousedy upozornit, neboť si ani neuvědomují, že jejich chování ruší ostatní. Pokud však domluvy a upozornění nepomáhají, nezbyváá než situaci řešit jiným způsobem.

Současně platný občanský zákoník je oproti předcházejícímu v části pojednávající o vlastnictví v mnoha případech velmi konkrétní a rovnou řešící sousedskou problematiku.

Základní pravidla pro sousedské vztahy vyplývají z vlastnického práva a jeho rozsahu



a upravuje je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v části třetí v § 1011 až § 1114. Vlastnické právo patří mezi práva absolutní, to je práva působící vůči každému.

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vlastník má právo se svým vlastnictvím nakládat v mezích právního řádu, ale zakazuje se mu závažně rušit práva jiných osob a vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat a poškodit.

JAK VYŘEŠIT SITUACI, KDY STOJÍ PRÁVA VÍCE VLASTNÍKŮ PROTI SOBĚ?

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1012):

- Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.





Situace k § 1012:

Pan Ostrý má dům vedle pana Jemného. Rodiny spolu léta dobře vycházely. Změna nastala, když se pan Ostrý rozvedl a manželka se od něj odstěhovala. Za viníka rozvratu manželství pan Ostrý považuje paní Jemnou. Ta prý radila jeho paní, aby si nenechala od manžela ubližovat, aby netrpěla jeho pití alkoholu a chození s jinými ženami. Pan Ostrý proto začal celé rodině pana Jemného škodit. Paní Jemné postříkal přes plot kraj květinového záhonu jakousi kapalinou, takže rostliny uschly. Když se paní Jemná pana Ostrého zeptala, proč to udělal, řekl jí, že to neudělal a že jí nevznikla žádná škoda. Své vnuky nabádá k dalším tzv. klukovinám. Když svítí slunce, směřuje pan Ostrý svá okna tak, aby jejich odlesk vytvářel v domě pana Jemného prasátka. Rodina pana Jemného se snažila panu Ostrému vysvětlit, že nejsou příčinou jeho životní situace, ať zanechá těch škodolibostí, ale nic nepomáhá.

Podle občanského zákoníku pan Ostrý světelnými efekty a všemi dalšími naschvál prováděnými činnostmi úmyslně škodí. Pokud by se sám výslovně přiznal a rodina pana Jemného pořídila tajně audionahrávku v souladu se zákonem, může být použita jako důkaz. Takový důkaz by byl při soudním řízení přípustný, protože byl pořízen k ochraně práv rodiny pana Jemného. Pan Jemný se může tzv. zdržovací žalobou domáhat, aby se pan Ostrý zdržel zneužívání svého majetku za účelem poškození jiného. Nejproblematičtější je ovšem prokázat úmysl útočníka, tj. pana Ostrého, škodit.

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1013):

- Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
- Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

Situace k § 1013:

Pan Ostrý je vyučený automechanik a je zaměstnán ve velkém závodě vyrábějícím automobily. Aby nebyl zcela odtržen od své profese a ještě si přivydělal, opravuje pan Ostrý všem svým známým a kamarádům jejich automobily. Obvodová zeď garáže pana Ostrého tvoří hranici se sousedním pozemkem pana Jemného. V garáži i před garáží je celý víkend velmi rušno - opravují a neustále se startují automobily, kamarádi se od jara do podzimu až do pozdních





večerních hodin hlasitě baví u stolu čekající na opravu svého vozu a močí do keřů na rozhraní pozemků. Na sousedním pozemku má pan Jemný zasazené keře rybízů, jejich plody zpracovává jeho manželka na šťávu pro jejich tři malé děti. Pan Jemný žádal již několikrát pana Ostrého, aby jej a jeho rodinu neobtěžoval nepřiměřeně startováním opravovaných automobilů, to je hlukem a výfukovými plyny. Stejně jej žádal o snížení hlučné zábavy a používání WC v domě pana Ostrého. Pan Ostrý však kontruje a panu Jemnému vždy připomene, že na podzim shrabe listí a podpálí jej a tím obtěžuje zase jeho.

Podle občanského zákoníku se imisemi nazývají obtěžující příčiny, což je ve výše uvedeném příkladu hluk, pach, kouř, příp. prach a otřesy. Pan Ostrý v míře nepřiměřené místním poměrům těmito imisemi vnikajícími na sousední pozemek podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku rodinou pana Jemného. Pan Jemný neuspěl několikrát u pana Ostrého s žádostí, aby svoji zálibu v opravách automobilů kamarádů omezil. Pan Jemný podal k soudu zdržovací žalob, v níž soud může přikázat panu Ostrému, aby se zdržel určité intenzity hluku, stejně jako omezil imise – pach, kouř, prach a otřesy jen na míru obvyklou související s nezbytnou opravou pouze vlastního vozu.

Pokud obec závaznou vyhláškou nezakázala pálení listí, pak pan Jemný jednou ročně spálením suchého listí ze dvou stromů na svém pozemku podstatně neomezí pana Ostrého v užívání jeho pozemku.





Situace k § 1013 v domech s více byty:

Jestliže v sousedním bytě bydlí někdo, kdo není vlastníkem bytu a nelze proto po něm požadovat dodržování sousedských práv ve smyslu ustanovení občanského zákoníku, můžete se domáhat svého práva u pronajímatele – vlastníka bytu. Každý kdo v domě bydlí – nájemce i vlastník, je povinen dodržovat řád domu či pravidla stanovené nájemní smlouvou. Zakazuje se obtěžovat ostatní hlukem, rušením nočního klidu (rozhodovací praxe soudu stanoví tuto dobu mezi 22–6 hodinou), shromažďováním odpadů mimo místa k tomu určená apod. **Pronajímatel je oprávněn na základě opakovaného a podstatného obtěžování nájemníků či vlastníků ostatních bytů, dát nájemci výpověď.**

Domovní řád mají i družstva a společenství vlastníků bytových jednotek. **Pokud člen družstva závažně porušuje členské povinnosti spočívající v omezování obvyklého užívání bytů ostatními členy družstva, může být rozhodnuto o jeho vyloučení, pokud byl již výzvou upozorněn, aby se zdržel závažného porušování domovního řádu. U společenství vlastníků bytových jednotek může osoba odpovědná za správu domu nebo vlastník bytové jednotky podat žalobu k soudu na nařízení prodeje jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.**

Výčet činností, kterých se má vlastník vyvarovat, je pouze demonstrativní, což znamená, že se může jednat i o jiné nepřiměřené rušení. Proti porušování tzv. sousedských práv se může každý vlastník bránit prostřednictvím negatorní (zápůrčí) žaloby, v níž se musí specifikovat, jakého přesného jednání se má ten kdo ruší zdržet. Žaloba může jít i proti tomu, kdo není bezprostředně sousedícím vlastníkem, ale proti každé osobě – vlastníkovi, která svým chováním obtěžuje jiného vlastníka.

Jsou-li však imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, které bylo úředně schváleno, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích. Pokud provoz závodu nepřekračuje rozsah, v jakém byl povolen (a není tedy důvod pro veřejnoprávní sankci), je finanční kompenzace vzniklé újmy hospodárnějším řešením, než jaké by znamenalo uložení povinnosti odstranit příčinu vzniklé újmy (tj. např. odstranění stavby, zákaz provozu).

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1014 – § 1015):

- Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Stejně tak může vlastník stíhat na cizím





pozemku chované zvíře nebo roj včel; vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě.

- Způsobí-li věc, zvíře, roj včel nebo výkon práva podle odstavce 1 na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.
- Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.

Situace k § 1014 – § 1015:

Pan Ostrý chová na svém pozemku u rodinného domu drůbež. Výběh mají nevelký stejně jako přístřeší, které umístil pan Ostrý těsně vedle plotu pana Jemného. Slepíčí exkrementy nejen při dešti páchnou a ve směru převažujících větrů omezují pobyt rodiny pana Jemného na značné části jeho pozemku. Vyskytuje se zde i nepřiměřené množství much zcela jistě z důvodu intenzivního chovu drůbeže na sousedním pozemku. Slepice pana Ostrého často pronikají na sousední pozemek a ničí zahradu pana Jemného. Pan Ostrý téměř každý den bez zřetelné omluvy vstupuje na pozemek pana Jemného, aby si slepice zahnal na svůj pozemek a není ochoten přiznat, že panu Jemnému způsobuje škodu na vzácných druzích rostlin, s nimiž jezdí pan Jemný na výstavy a nějaké i prodává.

Podle občanského zákoníku pan Ostrý nemůže nepřiměřeně chovem drůbeže obtěžovat souseda imisemi, tj. zejména pachem z chovu drůbeže. Nemůže rovněž bez souhlasu vstupovat na cizí pozemek, ale má mu být umožněno vyhledat a odnést si svou věc (míč, spadlé prádlo...), která se na cizím pozemku ocitla. Stejně tak může se souhlasem pana Jemného stíhat chované zvíře na sousedním pozemku. Pokud věc nebo zvíře pana Ostrého poškodilo cizí majetek, má jeho majitel právo na náhradu. Movitou věc může dokonce poškozený zadržet do doby než obdrží náhradu škody.

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1016 – § 1017):

- Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovvi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.
- Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.
- Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.



- 
- Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.
 - Ustanovení předcházející se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvořili stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvláště chráněný podle jiného právního předpisu.

Situace k § 1016 – § 1017:

Pan Ostrý se souhlasem souseda pana Jemného těsně k plotu vysadil stálezelené thuje, které tvoří pohledovou ale i zvukovou bariéru. Na malé zahrádce za domem pan Ostrý zasadil asi 1 metr od plotu již bez souhlasu pana Jemného jabloně a hrušně, které během několika let vyrostly v mohutné stromy. Pan Jemný by chtěl na své malé zahrádce za domem dál pěstovat zeleninu, ale vzrůst stromů, přesah jejich větví i kořenů a spad ovoce a listí mu působí obtíže a způsobují škodu. Proto požádal pan Jemný svého souseda, aby si buď stromy odstranil nebo aby alespoň odstranil přesahující větve a kořeny. Pan Ostrý to odmítl se zdůvodněním, že pan Jemný může být rád, že má jablka a hrušky zadarmo a bez práce.





Podle občanského zákoníku pan Ostrý měl počítat s tím, že stromy vyrostou do více jak 3 m výšky a měl je zasadit do vzdálenosti 3 m od společné hranice (menší stromy do vzdálenosti 1,5 m). Pan Jemný správně požádal pana Ostrého o pokácení stromů nebo alespoň odstranění přesahujících větví a kořenů. Pan Ostrý odmítl provést pokácení, ale i úpravu svých stromů. Pan Jemný může proto šetrným způsobem vykopat kořeny na vlastním pozemku a ořezat přesahující větve, přičemž mu tato dřevní hmota bude náležet. Přejde tak ovšem skutečně o ovoce, které mu patřilo po dopadu na jeho pozemek.

Pokud by strom pana Ostrého ohrožoval dům souseda nejen na majetku ale i na životech bezprostředním vyvrácením při silném větru a pan Ostrý jej na vyzvání pana Jemného nepokácel, může jej svépomocně a bez nahrazení škody pokácet pan Jemný. Pokud ale není dům ani rodina pana Jemného bezprostředně ohrožena pádem stromu, musí se pan Jemný domoci uložení povinnosti pokácení stromu na panu Ostrém žalobou u soudu!

Pozn.: Kácení stromů a keřů podléhá rovněž další zákonné úpravě týkající se ochrany přírody a krajiny.

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1018 – § 1019):

- Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.
- Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.
- Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

Situace k § 1018 a § 1019:

Pan Ostrý zdědil starý vesnický domek stojící ve svahu téměř na hranici se sousedním pozemkem pana Jemného. Při deštích stéká voda z výše položených pozemků za domky na pozemek pana Jemného, který si vodu zadržuje v uměle vytvořené nádrži a používá ji na zalévání zahrádky. Nádrž pan Jemný umístil a vykopal tak, že pan Ostrý nejprve namítal, že





mu pozemek sjíždí ze svahu a domek spadne, ale při opravě vyústil svodovou rouru z okapu na střeše na kraj pozemku, aby dešťová voda z jeho střechy vtékala do sousedovo nádrže. Pan Ostrý tvrdí, že tak pomáhá sousedovi rychleji naplňovat nádrž pro zalévání zahrady.

Podle občanského zákoníku nemůže pan Jemný provádět úpravy svého pozemku (zapuštění nádrže na vodu) v bezprostřední vzdálenosti od sousedova domu a pozemku, ledaže by provedl před takovým zásahem stabilizaci či upevnění svahu. Pan Ostrý nesmí na sousedovo pozemek svádět ani dešťovou vodu a musí zamezit i padání ledu a sněhu ze střechy domu na sousedovo pozemek. Sousedé si v tomto příkladu vyhověli a pan Ostrý nebrání v přirozeném odtoku vody ze svého výše položeného pozemku při deštích na níže položený pozemek pana Jemného.

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1020 – § 1022):

- Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.
- Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

- Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak ne užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.
- Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení práce.

Situace k § 1020 - § 1022:

Pan Jemný má starý dům, který stával uprostřed zahrady. Když z finančních důvodů prodal polovinu pozemku tetě pana Ostrého ztratil možnost opravovat dům, který se nově ocitl na rozhraní sousedního pozemku. Pan Jemný se domluvil s novou majitelkou a ona ho vždy pustila na pozemek, aby mohl opravy provést. Teta pana Ostrého si na pozemku rovněž postavila dům, přestože ji pan Jemný upozorňoval na úskalí budoucí údržby domu, ale protože byly vzorné sousedské vztahy, pan Jemný nakonec souhlasil.

Teta pana Ostrého umístila dům na hranici pozemku. Opravy obou domů mohly být uskutečňovány vždy jen se souhlasem souseda. Když pan Ostrý zdědil dům po své tetě, postavil si skleník vedle domu tak, že již není možné provádět opravu domu pana Jemného z jeho pozemku bez toho, že by muselo dojít k částečné demontáži skleníku, s čímž pan Ostrý nesouhlasí.





Podle občanského zákoníku měla teta pana Ostrého po požadavku pana Jemného postavit dům dále od hranice sousedovo pozemku. Při dobrých sousedských vztazích si oba sousedé umožňovali vstup na pozemek po dobu nezbytnou pro údržbu domu, neboť nebyla jiná možnost, a vzhledem k šetrnosti provádění prací nebylo nutné hradit škodu, která by byla druhému vznikla. Ačkoli to je možné, nepožadovali ani náhradu. Při výpočtu výše náhrady se bere v úvahu jak dlouho a jak velká část pozemku byla užívána, jak užívání pozemku omezí jeho vlastníka. Pan Ostrý ale výstavbou skleníku, který by bylo nutné pro opravu domu pana Jemného demontovat, prokazuje zájem na nerušeném užívání pozemku, který převyšuje zájem sousedův na provedení opravy domu. Pan Jemný má možnost stavební materiál pronést svým domem a část opravy provést ze svého pozemku. Vstupu na sousední pozemek pro provedení opravy, která vůbec není možná z jeho pozemku, se musí domoci u soudu, který rozhodne a stanoví výši náhrady.

ROZHRADY

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1024 – § 1025):

- Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.
- Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.
- Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.

Situace k § 1024 – § 1025:

*Mezi dvorem pana Ostrého a pana Jemného je od nepaměti široká kamenná zeď, kterou vybudovali původní majitelé. Na naléhání manželky pan Jemný ve zdi prohloubil místo po vy-
padlém kameni, čímž vznikl výklenek. Pan Jemný výklenek k zajištění stability ještě rozepřel*





a vybetonoval. Paní Jemná osadila výklenek květináči s kvetoucími muškáty. Pan Ostrý se obává, že zeď spadne. Sám ale nechal na úrovni zahrady z části spadlou zeď, která oddělovala jeho pozemek od pozemku pana Jemného. Pan Jemný má souběžně se spadlou zídou pana Ostrého na svém pozemku hlubokou strouhu, která se při deštích naplní vodou a kterou pravidelně vysekává a udržuje.

Podle občanského zákoníku je vyvratitelnou domněnkou, že rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné, což je uvedený příklad (od nepaměti široká kamenná zeď). Není zřejmé kterého ze sousedů by byla vlastnictvím. Pan Jemný tedy mohl při zajištění stability zřídit výklenek do poloviny její tloušťky a neomezil souseda v jeho užívání. Mezi zahradami sousedů je rozhrada dvojí. Pan Ostrý má udržovat na svůj náklad zídou – rozhradu na své zahradě, stejně jako se stará o údržbu strouhy – rozhrady na svém pozemku pan Jemný.

OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1026 – § 1027):

- Vlastní není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý soused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.

- Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovu povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

Situace k § 1026 – § 1027:

Pan Ostrý má ostrého psa – německého ovčáka, který volně pobíhá po celé zahradě. Zahrada místy spadlý plot, pan Ostrý ji koupil od starého pána, který již neměl sílu obhospodařovat zahradu a ani opravovat plot. Pes pana Ostrého bez omezení tedy pobíhá i po pozemku pana Jemného, kde mu šlape v záhonech a kálí na trávnik. Pan Jemný již několikrát žádal pana Ostrého, aby provedl opravu oplocení a než tak učiní, aby psa uvazoval. To pan Ostrý odmítl, stejně jako nedošlo k opravě plotu.

Podle občanského zákoníku není vlastník povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, ale musí ji udržovat v dobrém stavu. Na to neměl původní vlastník sílu. Neměl ale ani psa, který by způsoboval škodu na sousedním pozemku pana Jemného. Pan Ostrý však prostřednictvím svého psa působí drobné škody a ruší souseda. Pan Jemný může u soudu podat žalobu a ten po zjištění stanoviska stavebního úřadu uloží panu Ostrému povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva (znemožnění pronikání sousedova psa na pozemek), pokud však to nebrání účelnému užívání dalších pozemků.





OBČANSKÝ ZÁKONÍK (§ 1028):

- Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

Situace k § 1028:

Pan Jemný zdědil pozemek s malým domkem po svém strýci na malé šumavské vesnici. K domku patří sad, v němž jako dítě se svými sourozenci o prázdninách lezl po stromech. Sousední pozemky vlastní pan Ostrý. Panu Jemnému se však zdá, že kdysi hromada kamení sesbíraného na pozemcích, která rozdělovala sousední pozemky byla jinde, než je dnes. Domnívá se, že pan Ostrý provedl přemístění a zvětšil si tak pozemek.

Podle občanského zákoníku má pan Jemný právo se obrátit na soud o určení hranice mezi pozemky podle poslední pokojné držby, to je podle faktického stavu, pokud tento stav nenastal „nepoctivým způsobem“ a držba nebyla ničím rušena (např. žalobou u soudu). Nelze-li ji takto zjistit, určí hranici pozemku soud podle „slušného uvážení“. Tento pojem se v právním řádu nevyskytuje od roku 1951, předpokládá se, že se soud rozhodne na základě své volné úvahy na základě okolností každé konkrétní situace.

V mnoha případech stačí sousedovi domluvit a dohodnout se s ním na rozumném kompromisu. Pokud je to vhodné, napište upozornění písemně, získáte tím důkaz, že jste měli zájem na smírném vyřešení záležitosti. Pokud domluva nepřichází v úvahu či soused-rušitel je vůči Vaším domluvám a výtkám pasivní, můžete se domáhat odstranění závadného chování pomocí příslušného veřejného orgánu. Volba, na který orgán se obrátíte, záleží na charakteru a naléhavosti situace. Pokud je nutný okamžitý zásah, přivolejte městskou, případně státní policii (např. rušení nočního klidu apod.), která může bezohlednému sousedovi uložit blokovou pokutu. V případech poškozování Vašich práv nepovolenými stavbami, odváděním vod na pozemek, vnikání sousedovo domácích zvířat na pozemek či jiného rušení práva výše popisované problematiky, dejte podnět na obecní úřad nebo se obraťte přímo na soud.

Základní pravidlo slušného chování a dobrých sousedských vztahů:
„Co nechceš, aby se dělo Tobě, nedělej ani Ty jiným!“

Autoři: Ing. Viktor Machalíček, Monika Podolská
Zpracováno pro projekt Informovaný senior.



plzeňský kraj
bezpečný kraj

BEZ
PEC
NYK
RAJ

Partneři projektu:



informační
a vzdělávací
centrum Plzeň



www.bezpecnykraj.cz