

Mgr. Michal Kincl  
Mgr. Jan Šlesinger

# Vyznejte se v sousedských sporech

Vybrané  
kapitoly  
z nového  
občanského  
zákoníku

**Mgr. Michal KincI**  
**Mgr. Jan Šlesinger**

# **Vyznejte se v sousedských sporech**

---

**Vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku**

**BizBooks**  
**Brno**  
**2014**

# Vyznejte se v sousedských sporech

**Mgr. Michal Kincl, Mgr. Jan Šlesinger**

**Obálka:** Petr Holub

**Sazba:** Martina Mojzesová

**Odpočedná redaktorka:** Martina Skovajsová

**Technický redaktor:** Jiří Matoušek

Objednávky knih:

[www.albatrosmedia.cz](http://www.albatrosmedia.cz)

[eshop@albatrosmedia.cz](mailto:eshop@albatrosmedia.cz)

bezplatná linka 800 555 513

ISBN 978-80-265-0254-8

Vydalo nakladatelství BizBooks v Brně roku 2014 ve společnosti Albatros Media a. s. se sídlem Na Pankráci 30, Praha 4. Číslo publikace 18 626.

© Albatros Media a. s. Všechna práva vyhrazena. Žádná část této publikace nesmí být kopírována a rozmnožována za účelem rozšiřování v jakékoli formě či jakýmkoli způsobem bez písemného souhlasu vydavatele.

1. vydání

  
**ALBATROS MEDIA** a.s.

# Obsah

<b>Předmluva</b>	<b>5</b>
<b>Vlastník pozemku aneb mučedník v kole zlámaný</b>	<b>7</b>
Pane Dobeši, dejte nám míč!	8
Jabloň hříchů	9
Voda snášenlivost odplavující	11
Sousedo, vítej nám!	13
Jednou měř a pozemků budeš mít za dva	16
<b>Když soused zneužívá svého vlastnického práva</b>	<b>19</b>
Otrávím ti život, sousede	20
Co jsou to ty imise?	21
Kopec pana Dobeše	24
Cihly za všechny prachy	25
Parkování k (ne)zaplacení	27
<b>Po plot moje, od plotu sousem</b>	<b>29</b>
Pan Dobeš – vášnivý zahradník (společná rozhrada)	29
Čtyřnohý kamarád pana Koláře	31
Hromada kamení jako hranice pozemků	32
<b>Vždy záleží na přístupu, obzvláště když jde o cestu</b>	<b>35</b>
Přístup k nemovité věci	36
Ne vždy lze uspět s právem nezbytné cesty	37
Zánik práva nezbytné cesty	38
Co za to?	39
Cesta přes pozemky více vlastníků	41

<b>Zaběhnutá zvířata, přivlastnění a nález věci</b>	<b>43</b>
Čí je ztracené zvíře?	44
Vlastnictví na věčné časy	45
Nález na mém pozemku	46
Zaběhnutý pes na mém pozemku	49
<b>Závěrem</b>	<b>51</b>
<b>O autorech</b>	<b>53</b>

# Předmluva

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

již po tisíce let se vyplatí být umírněný, přátelský, otevřený a hlavně tolerantní. I rozumný člověk se však mnohdy podvolí pudovosti a zpočátku malý problém se může rozdmýchat do otevřeného konfliktu dvou „znenárodných království“. Každopádně jakýkoli sousedský spor je vždy během na velmi dlouhou trať. A po tak dlouhé době mnohdy nebývá jasných vítězů.

Je zřejmé, že sousedské spory tady byly a budou. Bývají obvykle velmi nepříjemné a na tom nic nezmění ani nový občanský zákoník. Také proto, že tuto prastarou právní tematiku nelze najednou pojmout nějakým zázračným způsobem, který by vedl sousedy k věčnému bratrskému objetí.

Nová právní úprava je mnohem obsáhlejší než ta předchozí, což je snad dobrá zpráva. V mnoha ohledech je však vysoce konkrétní. Doufejme tedy, že se v ní čtenář neztratí dříve, než nalezne „své“ pravidlo chování.

Občanský zákoník obsahuje příkladný výčet základních hodnot naší společnosti, mezi něž třeba patří ochrana důstojnosti a soukromí, ochrana vlastnického práva či zákaz prospěchu z vlastního nepoctivého jednání. Výklad zákona nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející lidské citění. Tím

jsou vyjádřeny hodnoty, které si zasluhují ochrany. Jenže posuzující soudce nemůže nikdy od počátku znát vznik předestřené sousedského sporu tak, aby mohl vyvážit hodnoty jdoucí proti sobě. Proto bude mnohdy záležet na okolnostech vzniklých v důsledku našeho vlastního chování. A to i když máme pocit, že nám soused činí nespravedlivé příkoří.

Naše knížka má přiblížit příklady sousedských sporů. Jejich znalost lze přirovnat ke znalosti konkrétního úseku frontové linie. Válka se však vyhrává u velitelských map, kde rozhoduje zvolená taktika, důslednost na zvoleném konceptu boje a přítomnost strategických výhod či nevýhod konkrétní strany. Takové úvahy by měly být vůdčími i při řešení konkrétního sousedského sporu.

# Vlastník pozemku aneb mučedník v kole zlámaný

Ačkoli je vlastník věci oprávněn svoji věc ovládat jakýmkoli způsobem, je dokonce oprávněn věc zničit, vždy musí brát ohled na své okolí. Zda svým počínáním tedy nezpůsobuje újmu někomu jinému. Ústavodárce takový zvláštní ohled vyjádřil v *Listině základních práv a svobod* lakonickým konstatováním, že vlastnictví zavazuje. Tímto chce sdělit, že vlastnické právo není bezbřehé a podléhá omezením vyplývajícím z práv jiných osob. Zde platí známé úsloví: **vaše svoboda končí přesně tam, kde začíná svoboda jiného.**

Vlastnické právo se řadí mezi práva absolutní, tedy práva působící vůči každému. Povaha absolutního práva se projevuje například v tom, že vlastník věci může po jakékoli jiné osobě žádat, aby nepřiměřeným způsobem nezasahovala do výkonu jeho vlastnického práva. Co však dělat, když stojí práva více vlastníků proti sobě? Uvedeme některé situace, které představují legální zásah do vlastnického práva k nemovitosti.



# Pane Dobeši, dejte nám míč!

## **Příklad**

*Vojta při čtutání s Radkem na ulici před domem pana Dobeše odkopl míčudu na jeho oplocenou zahradu u domu. Vojta zazvonil na pana Dobeše, zda by mu nemohl míč vydat. Jenže když pan Dobeš viděl zvonící mladíky, viditelně mávl rukou, aby naznačil, že se s nimi bavít nehodlá. Vojta nedbal plotu, přešel ho a míč si ze zahrady odnesl.*

Na první pohled je patrné, že se nikdo nechoval přímo právně předvídaným způsobem. Oba chlapce váže preventivní povinnost počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na majetku pana Dobeše. Jestliže totiž jeden z nich rozbije míčem okno, bude povinen nahradit společně s rodiči vzniklou škodu. V případě, kdy si chlapci jen mírně kopají, nemůže je pan Dobeš vykázat z ulice.

Míč vletěl na zahrádku.

### **Důležité!**

Věc ve vlastnictví Vojty se tedy nachází na pozemku pana Dobeše. Ten má povinnost vydat míč bez zbytečného odkladu Vojtovi.

A jestliže nehodlá sám míč na zahradě hledat, musí alespoň Vojtovi umožnit vstup na svůj pozemek, aby si míč vyhledal a odnesl. Mávnutím rukou však pan Dobeš dává dostatečně najevo, že nehodlá splnit svoji zákonnou povinnost. Protože Vojta nemá jinou možnost, jak se k míči dostat (jinak by musel podat žalobu o vydání věci u soudu, což by vzhledem k hodnotě a účelu míče nebylo adekvátní), přešel plot a míč si podle práva svépomocně vzal. Stejně by se Vojta mohl zachovat, kdyby mu na cizí pozemek vběhl jeho pejsek Rek.

Jediný rozdíl by nastal v případě, kdyby roj včel vletěl do cizího obsazeného úlu. Vlastník úlu, který může být odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je úl postaven, se pak bez dalšího stává vlastníkem tohoto včelstva. Je naprosto přirozené, že pokud věci či zvířata způsobí na cizím pozemku škodu, má poškozený právo na její náhradu bez ohledu na zavinění škůdce.

Vše uvedené by platilo, i kdyby se míč dostal oknem do domu pana Dobeše. Vojtovi by však bylo zapovězeno užití svépomoci a vkročení do domu, neboť

obydlí zasluhuje vyšší míru ochrany. Vojta by vniknutím do domu mohl dokonce spáchat trestný čin porušování domovní svobody.

## Jabloň hříchů

### **Příklad**

*Pan Dobeš pěstuje jabloň hned vedle zdi pana Koláře, která odděluje oba sousední pozemky. Pan Kolář z jabloňe nemá žádnou radost, protože sám jablka nerad a jabloň pro něj představuje akorát práci při odklizení spadlých jablek. Po opakované výzvě se rozhodne k odstranění těch několika větví přesahujících na jeho pozemek.*

Pan Kolář má právo na jablka spadlá na jeho pozemek. Než se ale plody samovolně oddělí od jabloňe, patří panu Dobešovi. Jemu musí pan Kolář umožnit přístup na svůj pozemek, aby si jablka otrhal, pokud bude pan Dobeš chtít. Přes zeď totiž přesahuje jen pár tenkých větví a jablka nelze z pozemku pana Dobeše posbírat.

Pokud jablka spadnou, vzniká na straně pana Koláře problém s jejich odklizením. Padání jablek na pozemek pana Koláře by se ale dalo zamezit zkrácením větví stromu. A protože jsou to nevýznamné větve stromu, převyšuje zájem pana Koláře, aby k němu jablka nepadala, zájem na nedotčeném zachování stromu.

### **Důležité!**

Pan Kolář ale musel k odstranění větví nejprve vyzvat pana Dobeše. Ve chvíli, kdy vlastník stromu na výzvu několik měsíců nereaguje, může pan Kolář větve šetrně odstranit sám raději dříve, než se z nich stanou větve dominující celému stromu.

V takovém případě by už zájem pana Koláře na pořádku na jeho pozemku nemusel převyšovat zájem na nedotčeném zachování stromu.

Kdyby si pan Kolář k odstranění větví pozval známého, kterému by za odměnu dal dvě stovky, mohl by žádat náhradu škody ve stejné výši po panu Dobešovi. Ten totiž větve dobrovolně neodstranil, čímž porušil svou právní povinnost, a výplatou odměny pak došlo ke snížení jmění pana Koláře.

Odstraněné větve případnou do vlastnictví pana Koláře, ten je tedy nemůže bez souhlasu pana Dobeše prostě přehodit přes zed', ať si je pan Dobeš spálí. Uvedené platí i pro případný přesah kořenů.

**Důležité!**

Pan Kolář by se měl k odstranění větvi rozhodlat ve vhodné roční době, tedy mimo vegetační období jabloně.

Jestliže však porušením této povinnosti nevznikne žádná újma na stromu, je tato povinnost prakticky nevymahatelná. Pouze či právě symbolizuje přístup jedince k právu, což mnohdy ovlivňuje pohled posuzujícího soudce. Jestliže pan Kolář odstraní větve před dozráním jablek, může pan Dobeš požadovat množství jablek, o která odstraněním větví přišel, či jejich hodnotu, za kterou by si je mohl nakoupit v obchodě.

Trochu jiná situace by nastala, kdyby jablka padala na pozemek, který by byl veřejným statkem, tedy sloužil k obecnému užívání. V tomto případě se plody spadlé na sousední pozemek nestávají vlastnictvím vlastníka sousedního pozemku, ale patří i po oddělení ze stromu vlastníkovi pozemku, na kterém strom roste. To tedy znamená, že právo a povinnost odklízet spadané plody v tomto případě padá právě na bedra vlastníka stromu. Pokud nedbá své povinnosti, může po něm být dokonce žádána přiměřená náhrada za náklady spojené s odklizením padaných plodů na veřejné prostranství.

**Příklad**

*Strom na pomezí pozemků Dobešových a Kolářových za mnoho let vyrostl do výšky šesti metrů a možným vyvrácením začal ohrožovat dům pana Koláře. Ten již několikrát žádal vlastníka stromu Jiřího Dobeše o jeho pokácení, nebo alespoň podstatné zkrácení. Bez úspěchu. Pan Kolář dobře ví, že kdyby se blížil silný vítr, může svépomocně a bez nahrazení škody strom pokácet. Vítr ovšem nepřichází. Podanou žalobou se tedy u soudu domohl uložení povinnosti po panu Dobešovi strom odstranit, a to na jeho náklady.*

**Důležité!**

Soused má právo na odstranění stromů v blízkosti hraniční čáry sousedních pozemků, stejně tak má právo, aby zde nebyly vůbec žádné stromy vysazovány.

Toto je pouze náhled elektronické knihy. Zakoupení její plné verze je možné v elektronickém obchodě společnosti eReading.