

SOUSEDSKÉ VZTAHY jako noční můra

● *V roce 2016 jsme si postavili rodinný dům, a od té doby máme problémy se sousedem. Odpoledne, když přijde z práce, a o víkendu si pouští hlasitou hudbu, slyšíme to doma, i když máme zavřená okna. Mezi našimi pozemky navíc není plot a sousedovi psi běhají občas po našem pozemku. Když si na to stěžuji, soused mi řekne, že plot stavět nechce, že je to zbytečné. Postavil bych ho sám, ale nevím, jestli potřebuji nějaké povolení a souhlas souseda. Také nevím, jestli by mi ho dal. Mám trochu pocit, že to dělá naschvál. Co s tím mohu dělat?*

Sousedské vztahy bývají často složité a už proto nabízí právní úprava možnosti k jejich řešení, nepodaří-li se neshody vyřešit dohodou, což se někdy může stát. O dohodu je ale vždy dobré se alespoň pokusit. Pokud k dohodě nedojde, nezbyde vám než podat k soudu žalobu, již se budete domáhat toho, aby se soused konkrétního jednání zdržel, tedy dále je neprováděl. Soudu bohužel nemůžete navrhnout, jakým způsobem toho má soused docílit, volba prostředků je již na sousedovi (zda si tedy ztlumí stereo nebo pořídí lepší okna, už si musí soused zvážit sám). Pokud soused podnikne nedostatečná opatření, nebo bude rozsudek ignorovat a neučiní vůbec žádná opatření, budete pak moci vymáhat splnění pravomocného rozsudku v rámci exekučního řízení. Zde může exekutor ukládat sousedovi např. peněžité pokuty, dokud soused svou povinnost omezit své rušivé aktivity nesplní.

Zda soud ve váš prospěch rozhodne či nikoliv, se bude odvíjet od toho, zda jednání souseda porušuje ustanovení § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“). Podle tohoto ustanovení se musí soused obecně zdržet toho, aby odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky vnikaly z jeho pozemku na váš pozemek. Uvedeným rušivým vlivům se někdy též říká imise a nemusí se jednat jen o rušivé vlivy vysloveně uvedené, i když uvedený výčet postihuje naprostou většinu životních situací. Samozřejmě, vzato zcela do důsledků, by takto vymezená povinnost mezi sousedy fakticky znemožnila užívání nemovitostí, jelikož vždy bude nějaký hluk, stín, voda atd. vnikat z jed-

noho pozemku na druhý a určité běžné omezení ve využívání vašeho pozemku způsobené sousedem (třeba i mimoděk), musíte obecně strpět. Proto OZ navíc v § 1013 odst. 1 stanoví, že takovéto pronikání rušivých vlivů musí být nepřiměřené místním poměrům a musí zároveň podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku. Právě tato další kritéria bývají kamenem úrazu případných sporů. Především je třeba si odpovědět na otázku, jaké jsou poměry v daném místě. Pokud bydlíte v zástavbě plné mladých rodin, kde každou chvíli někdo podniká něco na zahradě a pouští si u toho hudbu, nebo si hudbu běžně pouští jejich děti doma nahlas (aniž by se jednalo i v jejich případě evidentně o exces), nemusí být takovéto počínání vašeho souseda nepřiměřené místním poměrům. Bydlíte-li naopak v klidné zástavbě, chování vašeho souseda se může již místním poměrům vymykát (tím spíše, pokud si váš soused hlasitou hudbu pouští vám „na truc“).

Navíc bude třeba, aby soud v případném sporu posoudil, zda vám jednání souseda podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku, v tomto případě, zda vás tedy omezuje v bydlení. Netřeba patrně dlouze zmiňovat, že posouzení naplnění kritérií § 1013 odst. 1 OZ závisí ve spoustě případů na úvaze soudu, a tudíž i subjektivním názoru konkrétního soudce. Povinnost nezatěžovat váš pozemek škodlivými vlivy (imisemi) má pak nejen váš přímý soused (s nímž máte společnou hranici pozemků), ale i vlastníci jiných nemovitostí ve vašem okolí. I ty považuje ustanovení § 1013 odst. 1 OZ za „sousedy“ a i oni se tedy mají zdržet toho, aby váš pozemek nad míru přiměřenou poměrům v místě zatěžovali imisemi, a i vůči nim lze volit výše uvedený postup.

Pokud jde o vnikání zvířat souseda na váš pozemek, i toto může být imisí dle § 1013 odst. 1 OZ a lze tuto situaci řešit stejným způsobem, jak bylo popsáno výše. Pokud máte za to, že je třeba situaci řešit stavbou plotu, pak vyvstává otázka, kdo bude plot stavět. Podle ustanovení § 1027 OZ může soud na váš návrh rozhodnout, že soused je povinen svůj pozemek oplotit, pokud je to potřebné k tomu, aby bylo zajištěno nerušené užívání vašeho pozemku.

Pokud se rozhodnete stavět plot sám, pak podle § 103 zákona č. 183/2006



Sb., o územním plánování a stavebním řádu (též stavební zákon, dále jen „SZ“) nepotřebujete stavební povolení ani ohlášení stavby, v případě, že stavíte jakékoliv oplocení. Za podmínky, že se jedná o oplocení do výšky 2 metry, které současně nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se má rovněž nacházet v zastavěném území či v zastavitelné ploše, nepotřebujete podle § 79 odst. 2 písm. f) SZ ani rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, a tudíž není třeba, abyste si pro takovýto plot zajišťovali souhlas souseda. Pokud by se mělo jednat o vyšší plot, nebo by nebyla splněna jiná z výše uvedených podmínek, budete již pro stavbu plotu potřebovat územní souhlas podle § 96 SZ. Než se však do stavby plotu mezi vaším pozemkem a pozemkem souseda pustíte, bylo by dobré se přesvědčit minimálně o tom, že na plot nejsou právními předpisy kladeny další požadavky s ohledem na poměry v místě a že jste si jistý, kudy probíhá hranice pozemků, abyste plot postavil na svém pozemku a nikoli na pozemku souseda.

Ze zkušenosti vím, že i dlouhodobá a upřímně míněná snaha obtěžovaného souseda o dosažení rozumné dohody se sousedem, který jej v užívání pozemku ruší, nemusí padnout na úrodnou půdu, jakkoliv jsou návrhy obtěžovaného souseda rozumné, či žádají po tom, kdo jej ruší, jen minimální úpravu jeho chování. Situace se však mnohdy změní, je-li rušící soused vyzván k nápravě advokátem, který jedná za obtěžovaného souseda na základě plné moci. Bývá to většinou známka toho, že pro obtěžovaného souseda není chování rušícího souseda něco, co by byl ochoten snášet a že mu již dochází trpělivost. Proto si dovolím navrhnout, abyste se se svým problémem obrátil na advokáta, popsal mu detailně celou situaci a požádal jej, aby se jednání s hlučným sousedem sám ujal, případně vás zastoupil v případném sporu. Je možné, že se mu podaří najít se sousedem společnou řeč, aniž byste musel podstupovat soudní spor. ■

JUDr. Jiří Lojda, LL.M. EUR., Ph.D.,
advokát bpv Braun Partners, s.r.o.