

Sousedské spory

Sousedské spory mohou být nesmírně rozmanité od stížností na hluk, přesah susedovy stavby nebo větvi jeho stromu, až po přestupky spočívající ve výhružkách, nadávkách nebo úmyslném ničení majetku. Jejich společným jmenovatelem je to, že se sporné strany domáhají ochrany u úřadů, a ty jim ne vždy mohou pomoci. Některé spory je totiž příslušný řešit pouze soud.

Aby veřejný ochránce práv vyšel občanům vstříc a poskytl jim poučení, kam se v případě sporu se sousedem obracet, vyhotovil tento informační leták, který z pohledu nové právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) reaguje na nejčastější okruh dotazů, se kterými se občané na ochránce obrací.

1. Přesahují k Vám větve susedova stromu? Zastiňuje susedův strom Váš pozemek?

Takový spor, pokud nedojde k dohodě, může rozhodovat jen soud. Správní orgán (úřad) nemá pravomocí k tomu, aby Vašemu susedovi nařídil ořez větvi nebo pokácení stromu. I bez rozhodnutí soudu můžete sami odstranit kořeny nebo větve přesahující na Váš pozemek, pokud to k Vaší žádosti neučinil jejich vlastník v přiměřené době. Můžete to však udělat pouze ve vhodnou roční dobu a šetrně.¹ Části jiných rostlin přesahující na susední pozemek můžete odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

2. Přesahuje susedova stavba na Váš pozemek?

V první řadě je potřeba rozlišovat situace, kdy se jedná o starou a kdy o novou stavbu. V případě stavby povolené a zkolaudované v minulosti nemůže věc řešit stavební úřad, protože úřední rozhodnutí starší jednoho roku jsou již nezměnitelná. Susedovu stavbu je třeba z pohledu stavebního zákona považovat za legální.

Pokud půjde o stavbu postavenou po 1. 1. 2014, pak podle nového občanského zákoníku platí, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku. Majetkoprávní vypořádání mezi vlastníkem stavby a pozemku se liší podle toho, zda stavebník stavěl v dobré víře, či nikoliv. Podle toho, zda byl stavebník v dobré víře, může soud uložit vlastníkovu pozemku, aby stavebníkovi nahradil účelně vynaložené náklady, případně nařídil odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu. Kromě toho může soud na návrh některé ze stran přikázat za náhradu pozemek do vlastnictví stavebníka. Pokud ale stavba přesahuje na cizí pozemek pouze malou částí, jedná se o tzv. přestavek a část pozemku dotčeného přesahem stavby se stává vlastnictvím stavebníka. To platí pouze v případě, že stavěl v dobré víře.

U staveb nových je možné se obrátit na stavební úřad. Stavebník má totiž právo stavět pouze na pozemcích, ke kterým má právo a tyto pozemky jsou zmíněny ve stavebním povolení.² Pokud však stavbu provede i na jiném pozemku, není stavba provedena v souladu s povolením a stavební úřad namísto povolení jejího užívání (kolaudace) může zahájit řízení o jejím odstranění.

3. Obtěžuje Vás běžný hluk produkovaný susedem (lidské hlasy, hudba, sekačka na trávu...)?

Úřady mohou pomoci jen v případech rušení nočního klidu. Takové jednání je přestupkem³ a pachateli za něj může být uložena pokuta. Je potřeba kontaktovat policii nebo přestupkový orgán.

Pokud však k rušení dochází během dne, nemá policie ani přestupkový orgán kompetence k zásahu. Ledaže by z povahy případu bylo zřejmé, že se jedná o schválnost.⁴

¹ Ustanovení § 1016 občanského zákoníku.

² Pojem „stavební povolení“ je v textu použit jako zkratka pro nejrůznější druhy povolovacích rozhodnutí a souhlasů stavebního úřadu podle stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.).

³ Ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) a § 5 odst. 2 písm. a) zákona o některých přestupcích (zákon č. 251/2016 Sb.).

⁴ Ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) bod 3. a § 7 odst. 2 písm. b) bodu 2. zákona o některých přestupcích.

Každý vlastník se musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk (i hlasité slovní projevy), otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Proti všem tzv. sousedským imisím je možné se bránit soudně.⁵

V případě, že k nepřiměřenému rušení dochází v nájemním domě, mohou se nájemci obrátit na pronajímatele a ten má právo dát nájemci výpověď, jestliže nájemce hrubě či zvláště závažným způsobem porušil své povinnosti vyplývající z nájmu.⁶

4. Obtěžuje Vás hluk doléhající ze sousední restaurace a její venkovní zahrádka?

V tomto případě se obraťte na stavební úřad s žádostí o prověření, zda a k jakému účelu byla stavba povolena a kolaudována (např. zda se jedná o restauraci, v níž je možné provozovat hudební produkce). Od zjištění stavebního úřadu se pak bude odvíjet další postup. Také se můžete obrátit na příslušnou krajskou hygienickou stanici s žádostí o provedení měření hlučnosti a prověření dodržování platných limitů hluku pro denní a noční dobu (pro chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb). Měření pro hygienickou stanici většinou provádí příslušný zdravotní ústav.

5. Obtěžuje Vás provoz úředně schváleného závodu?

Pokud jsou závod nebo podobné zařízení provozovány v souladu s úředním rozhodnutím, můžete u soudu žádat náhradu újmy v penězích. V opačném případě můžete žádat o zjednání nápravy úřad, který provoz těchto zařízení povolil.⁷

6. Obtěžuje Vás zvířectvo (např. hlukem, zápachem, vnikáním na pozemek)?

Běžné hlasové projevy zvířat nelze zpravidla posoudit jako přestupek. V případě nepřírozných hlasových projevů zvířat, které by mohly být zapříčiněny jejich týráním, se obraťte na policii, která prověří, zda nedochází k páchání přestupku⁸ nebo dokonce trestného činu.⁹

Pokud domácí zvíře přebíhá na Váš pozemek, může být jeho vlastník shledán odpovědným za přestupek¹⁰ na úseku ochrany zvířat proti týráním v podobě neučinění opatření proti úniku zvířete. Vnikání zvířat se můžete bránit i soudní cestou.¹¹

Příčinou vnikání zvířat na Váš pozemek může být špatný stav oplocení (zdí) mezi jednotlivými pozemky. Zde platí, že každý vlastník musí udržovat plot či zeď (či jinou rozhradu) v dobrém stavu. V případě sporu může soud nařídít opravu rozhrady (plotu).¹² Stavební úřad může zasáhnout pouze nařízením nezbytných úprav¹³ na existující stavbě (např. stáji).

V nájemním domě má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce náklady pronajímateli.¹⁴

7. Způsobil souseď poranění zvířete, které chováte?

V takovém případě můžete uplatňovat škodu u úřadu (jako poškozený v přestupkovém řízení, blíže bod 10.) nebo u soudu. Při uplatňování škody občanskoprávní cestou platí, že škůdce nahradí účelně vynaložené náklady spojené s péčí o zdraví zraněného zvířete tomu, kdo je vynaložil; požádá-li o to, složí mu škůdce na tyto náklady přiměřenou zálohu. Náklady spojené s péčí o zdraví nejsou neúčelné, i když podstatně převyšují cenu zvířete, pokud by je vynaložil rozumný chovatel v postavení poškozeného.¹⁵ Jestliže souseď Vaše zvíře poranil, či dokonce usmrtil ze svévole nebo škodolibosti, můžete vedle majetkové škody uplatňovat též tzv. cenu zvláštní obliby, která má povahu nemajetkové újmy.¹⁶

⁵ Ustanovení § 1013 občanského zákoníku.

⁶ Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2291 odst. 1 a odst. 2 občanského zákoníku.

⁷ Ustanovení § 1013 odst. 2 občanského zákoníku.

⁸ Ustanovení § 27 odst. 1 písm. b) a § 27a odst. 1 písm. b) zákona na ochranu zvířat proti týráním (zákon č. 246/1992 Sb.).

⁹ Ustanovení § 302 trestního zákoníku (zákon č. 40/2009 Sb.).

¹⁰ Ustanovení § 27 odst. 2 písm. f) a § 27a odst. 3 písm. d) zákona na ochranu zvířat proti týráním.

¹¹ Ustanovení § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.

¹² Ustanovení § 1026 občanského zákoníku.

¹³ Ustanovení § 137 stavebního zákona.

¹⁴ Ustanovení § 2258 občanského zákoníku.

¹⁵ Ustanovení § 2970 občanského zákoníku.

¹⁶ Ustanovení § 2969 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 494 občanského zákoníku.

8. Obtěžuje Vás soused skladováním odpadu či pálením trávy?

Problematika odpadu patří mezi poměrně složité a není jednoduché vždy najít správné řešení. Lze doporučit obrátit se na obecní úřad nebo Českou inspekci životního prostředí. Tyto orgány prošetří, zda se jedná o odpad, a pokud ano, zda je skladován na místě k tomu určeném. Neoprávněné založení skládky je přestupkem¹⁷ a může být pokutováno.

Pálení trávy může obec vyhláškou regulovat anebo úplně zakázat.¹⁸

9. Stéká na Váš pozemek voda ze sousední stavby nebo padá sníh ze sousední střechy?

V takovém případě požádejte souseda, aby svou stavbu upravil. Jestliže soused odmítne, můžete se obrátit s žalobou na soud. To neplatí v případě, že voda na Váš pozemek stéká samovolně z výše umístěného pozemku, například v důsledku deště.¹⁹

10. Jak se bránit přestupkům proti občanskému soužití či proti majetku ze strany souseda?

Má-li být přestupek řešen, je nezbytné jej oznámit policii nebo úřadu (přestupkovému orgánu). Přitom platí, že ne u každého typu přestupku je oznamovatel účastníkem řízení. V mnoha případech má oznamovatel jen postavení svědka (typicky u přestupku vyhrožováním újmou na zdraví nebo jiným hrubým jednáním) a úřad mu nedoručuje rozhodnutí o přestupku.

Účastníkem řízení je však vždy poškozený, kterému byla způsobena majetková škoda (např. poškozením plotu či usmrcením nebo poraněním zvířete) nebo na jehož úkor se pachatel spácháním přestupku bezdůvodně obohatil, přičemž poškozený uplatnil u přestupkového orgánu nárok na náhradu této škody nebo nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Správní orgán musí poškozeného poučit o zahájení přestupkového řízení a o termínu prvního ústního jednání, na kterém může poškozený nejpozději uplatnit nárok na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení, nestanoví-li správní orgán lhůtu jinou.²⁰ O jiné než majetkové újmě (např. náhradě bolesti či ztížení společenského uplatnění) nepřísluší správnímu orgánu rozhodovat. Majetkovou újmou se rozumí též např. náklady na léčení v důsledku spáchaného přestupku (včetně uhrazených regulačních poplatků) či ztráta na výdělků, tj. rozdíl mezi mzdou, kterou by býval poškozený měl, pokud by u něj v důsledku přestupku nevznikla pracovní neschopnost, a nemocenským, které pobíral v době pracovní neschopnosti. Aby mohl být nárok na náhradu škody poškozenému přiznán, musí být škoda a její výše spolehlivě zjištěna (např. fakturou, účtenkou z obchodu, znaleckým posudkem či odborným vyjádřením). Nezbytným předpokladem přiznání nároku poškozeného na náhradu škody je prokázání pachatelovy odpovědnosti za přestupek (prokázání viny).

V důsledku změn ve správním trestnání účinných od 1. 7. 2017 se všechna řízení o přestupku zahajují z moci úřední, žádné z nich už nelze zahájit návrhem postižené osoby. Řízení o přestupku ublížení na cti a o vybraných přestupcích spáchaných od uvedeného dne mezi osobami blízkými však nelze zahájit a vést z moci úřední, nedala-li k tomu **souhlas** tzv. osoba přímo postižená spácháním přestupku – tato osoba není účastníkem řízení (neuplatnila-li nárok na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení, pak by se řízení účastnila jako poškozený), zákon jí ale přiznává řadu procesních práv.²¹ Správní orgán musí takovou osobu poučit o právu podat souhlas, přičemž jí k tomu stanoví lhůtu ne kratší než 30 dnů. Osoba přímo postižená spácháním přestupku může vzít podaný souhlas kdykoliv zpět, a to až do doby vydání rozhodnutí o odvolání.

¹⁷ Ustanovení § 69 odst. 2 zákona o odpadech (zákon č. 185/2001 Sb.).

¹⁸ Ustanovení § 16 odst. 5 zákona o ochraně ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb.).

¹⁹ Ustanovení § 1019 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁰ Ustanovení § 70 zákona o odpovědnosti za přestupky (zákon č. 250/2016 Sb.).

Uplatnil-li však poškozený svůj nárok už v předcházejícím trestním řízení, jehož předmětem byl totožný skutek, správní orgán jej nemusí vyrozumívat o možnosti uplatnit nárok na náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení. Poškozený má v takovém případě postavení účastníka řízení o přestupku již od okamžiku zahájení tohoto řízení o přestupku.

²¹ Ustanovení § 71 zákona o odpovědnosti za přestupky: „Osoba přímo postižená spácháním přestupku má v řízení, k jehož zahájení nebo pokračování dala souhlas, právo na vyrozumění o zahájení řízení, právo navrhnout důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení, právo na poskytnutí informací o řízení potřebných ke zpětvzetí souhlasu, právo vyjádřit v řízení své stanovisko, právo nahlížet do spisu, právo účastnit se ústního jednání a být přítomna při všech úkonech v řízení, právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí k jeho podkladům a právo na oznámení rozhodnutí.“ Je třeba zdůraznit, že osoba postižená spácháním přestupku nemá právo podat odvolání proti rozhodnutí o přestupku.