

Na příkladech vysvětlíme, jak řešit nejčastější sousedské spory (hluk, přesah susedovy stavby nebo větvi jeho stromu, nadávky nebo ničení majetku).

Někdy uvádíme odkaz na zákon č. 89/2012 Sb., [občanský zákoník](#), jehož aktuální znění najdete například na www.zakonyprolidi.cz.



Pomůže mi ombudsman při problémech se sousedy?

Jen pokud se konkrétní věci zabýval **správní úřad** (například stavební úřad, anebo obecní úřad při projednání přestupku). Jinak do těchto sporů zasahovat nesmí.

Podrobnosti najdete v letáčích [Ombudsman](#), [Hluk](#), [Přestupky](#), [Mediace](#), případně [Právní pomoc](#) na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).



Jak se mohu bránit, když ke mně od sousedů proniká odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy, případně zvířata? [[§ 1013](#)]

Pokud Vás sousedé obtěžují tak, že to **není přiměřené místním poměrům** a podstatně Vás to **omezuje v obvyklém užívání** Vašeho pozemku nebo stavby, a nepodaří se Vám s nimi domluvit, můžete podat **žalobu k soudu na toho, kdo Vás ruší, i na vlastníka** nemovitosti.

Kdyby k Vám souseď **přímo odváděl** například vodu z okapů, můžete se bránit bez ohledu na přiměřenost nebo míru obtěžování.

Po soudu můžete žádat, aby určil, že je žalovaný **povinen zdržet se obtěžování** (napište, čím přesně: kouřem, prachem, hlukem...), které proniká z jeho nemovitosti na Vaši.



Soud uloží „jen“ zákaz obtěžování. Neurčí žalovanému, co přesně má udělat. Pokud ale žalovaný nesplní, co mu soud uloží, můžete žádat výkon rozhodnutí (exekuci).

Kdyby byl zdrojem těchto problémů **provoz závodu** nebo podobného zařízení, **který úřady schválily**, můžete žádat jen **náhradu újmy v penězích**, ledaže provoz překračuje schválený rozsah.

S některými problémy Vám mohou pomoci i správní úřady (vysvětlíme dále). Pokud to nebude možné a nepodaří se Vám dohodnout, zvažte žalobu.



Dá se bránit obtěžování grilováním nebo kouřením?

Ano, výše popsanou žalobou. Přiměřenost poměrům a míru omezení bude soud hodnotit v každé jednotlivé věci. Jinak bude hledět na **občasné** letní grilování ve srovnání s celoročním a jinak bude hodnotit grilování **na balkoně bytu** a jinak na zahradě.

Na případná **požární rizika** některých aktivit můžete upozornit hasičský záchranný sbor jako orgán požární ochrany.



Vadí mi hluk ze sousedství. Co s tím?

Možnosti obrany proti hluku v nejrůznějších situacích popisujeme v letáku [Hluk](#) na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).



Co s přesahujícími větvemi, kořeny a stínem sousedova stromu?

Pokud se nedohodnete, může takový spor rozhodnout jen **soud**. Žádný z úřadů nemůže sousedovi nařídít ořezat větve nebo pokácet strom.

I bez rozhodnutí soudu můžete **sami odstranit kořeny nebo větve přesahující na Váš pozemek**, pokud Vám **působí škodu nebo jiné obtíže** převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Odstranit větve nebo kořeny můžete jen ve **vhodnou roční dobu a šetrně** a jen pokud jste k tomu **předtím souseda vyzvali**, ale ten to v přiměřené době neudělal. Části jiných rostlin přesahující na Váš pozemek můžete šetrně odstranit bez dalších omezení. [[§ 1016](#)]

Pokud strom „pouze“ **vrhá stín** na Váš pozemek, můžete podat k **soudu žalobu**, pokud zastínění není přiměřené místním poměrům a podstatně Vás omezuje v obvyklém užívání Vašeho pozemku nebo stavby. Budete žádat, aby soud určil, že je soused povinen zdržet se obtěžovat Vás stínem ze své nemovitosti dopadajícím na Vaši nemovitost. [[§ 1013](#)]



Soused má na zahradě několik „černých staveb“. Co s tím?

Pokud stavba v době svého vzniku vyžadovala povolení (nebo souhlas) stavebního úřadu a soused stavěl bez něj, je **stavba nepovolená** (tzv. černá stavba). Když stavební úřad přijde na takovou stavbu (můžete mu dát podnět), zahájí **řízení o odstranění stavby**. Soused ale může **požádat o dodatečné povolení stavby**. Pokud doloží potřebné podklady a prokáže, že stavba splňuje zákonné požadavky, stavební úřad stavbu dodatečně povolí.



Co když sousedova stavba přesahuje na můj pozemek?

Postup závisí na tom, jestli je stavba jen **neoprávněná** (na cizím pozemku) nebo i **nepovolená** (výše).

Obecně platí, že stavět lze pouze na pozemcích uvedených ve stavebním povolení, k nimž má stavebník právo. Pokud stavebník **porušil stavební povolení** (nebo žádné neměl), měl by stavební úřad zahájit **řízení o jejím odstranění**.

Pokud ale na Vašem pozemku stojí (přesahuje na něj) dříve **povolená** (případně i zkolaudovaná) stavba a uplynuly lhůty k přezkoumání povolení stavebního úřadu, je stavba sice **neoprávněná**, její odstranění však nemůže nařídít stavební úřad, ale jen **soud** na základě Vaší žaloby.

Vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem stavby zřízené na cizím pozemku před rokem 2014 se řídí starým občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb.).

Podle nového občanského zákoníku **připadají stavby zřízené po 1. lednu 2014 na cizím pozemku vlastníkovi pozemku**. Pokud ji stavebník zřídil v dobré víře, nahradí mu vlastník pozemku účelně vynaložené náklady. [[§ 1084](#)]

Pokud stavba přesahuje na cizí pozemek pouze malou částí, jde o tzv. **přestavek** a daná **část pozemku se stává vlastnictvím stavebníka**, pokud stavěl v dobré víře. Původnímu vlastníkovi zaplatí obvyklou cenu nabytého pozemku. [[§ 1087](#)]

V ostatních případech bude další uspořádání vztahů záležet jak na dobré víře stavebníka, tak na jednání vlastníka pozemku během stavby. Pokud to vlastník pozemku navrhne, může soud nařídít stavebníkovi **stavbu odstranit** a uvést pozemek do předešlého stavu. [[§ 1085](#)] Pokud byl

stavebník v dobré víře (že staví na vlastním) a vlastník pozemku věděl o zřizování stavby a nezakázal to, může stavebník žádat, aby mu vlastník **pozemek prodal za obvyklou cenu**. [[§ 1086](#)]

Musí si vlastník oplotit svůj pozemek?

Ne, nemusí. Kdyby to ale bylo zapotřebí k zajištění nerušeného výkonu Vašeho vlastnického práva (například k Vám neustále vnikají sousedova zvířata) a nebránilo by to účelnému užívání dalších pozemků, mohl by soud (na Váš návrh) sousedovi (vlastníkovi) **uložit povinnost pozemek oplotit** po zjištění stanoviska stavebního úřadu. [[§ 1027](#)]

Kdo opraví současný plot mezi našimi pozemky?

Každý vlastník musí udržovat plot (zeď nebo jinou rozhradu) v dobrém stavu. Pokud není jasné, komu ze sousedů plot náleží, patří jim společně. [[§ 1024](#)] Stavební úřad může vlastníkovi plotu či jiné stavby nařídít provedení udržovacích prací.

Obtěžuje mě sousedovo zvířectvo (hlučí, zapáchá, vniká na můj pozemek).

K soudu můžete podat **žalobu**, kdyby **hluk, pach nebo vnikání zvířat** nebyly přiměřené místním poměrům a podstatně Vás to omezovalo v obvyklém užívání Vašeho pozemku nebo stavby. Více u první otázky.

Kdyby projevy zvířat nasvědčovaly **týrání**, obraťte se na **policii**. Prověří jednání souseda, které by mohlo být přestupkem nebo dokonce trestným činem. Za přestupek se považuje i to, že vlastník neprovede **opatření proti úniku** hospodářských zvířat a zvířat v zájmových chovech. Tyto přestupky projednávají **obecní úřady** obcí s rozšířenou působností.

Oplocení pozemku a **opravu** zničeného plotu, jímž by pronikala zvířata, popisujeme výše.

Může nájemce v bytě chovat zvíře?

Ano, pokud tím pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepůsobí obtíže nepřiměřené poměrům v domě. [[§ 2258](#)] Jinak hrubě porušuje své povinnosti a hrozí mu výpověď z nájmu bytu. [[§ 2288](#)]

Soused poranil mé zvíře. Co mohu dělat?

Pokud se nedohodnete na odškodnění, budete se muset obrátit na **soud**. Náhradu škody byste mohli získat i prostřednictvím **přestupkového řízení** (o tom na konci letáku).

Máte právo na **náhradu škody** včetně **účelně vynaložených nákladů spojených s péčí o zdraví** zraněného zvířete. Můžete žádat i přiměřenou zálohu. Náklady na léčení se nepovažují za neúčelné, ani když podstatně převyšují cenu zvířete, pokud by je vynaložil rozumný chovatel jako poškozený. [[§ 2970](#)]

Pokud soused zvíře poranil či usmrtil ze svévole nebo škodolibosti, můžete vedle majetkové škody uplatňovat též tzv. **cenu zvláštní obliby** (nemajetkovou újmu). [[§ 2969](#)]



Vadí mi sousední skládka odpadu a kouř z pálení trávy. Co mohu dělat?

Není snadné určit správné řešení konkrétního případu **skladování odpadu**. Obráťte se proto na obecní úřad nebo Českou inspekci životního prostředí. Prošetří, zda jde o odpad, a pokud ano, zda je skladován na správném místě. Za neoprávněné založení skládky lze uložit pokutu.

Pálení trávy může obec omezit nebo úplně zakázat obecně závaznou vyhláškou. Pokud vyhlášku v obci nemáte, obraťte se na své zastupitele se žádostí o její vydání.

Jinak se můžete obrátit na **soud**. Více u první otázky.



Na můj pozemek stéká voda ze sousední stavby nebo z ní padá sníh.

Požádejte souseda, aby svou stavbu upravil. Pokud to odmítne, můžete u **soudu** žádat, aby sousedovi uložil zdržet se odvádění vody na Vaše nemovitosti (např. odtokem vody z okapů). Více u první otázky.

Pokud při dešti voda stéká na Váš pozemek samovolně jen z výše umístěného pozemku, popsaný postup nelze použít.



Soused mě uráží, vyhrožuje mi, ničí mi majetek, dělá schválnosti.

Pokud Vás sousedé slovně nebo fyzicky napadnou, křivě obviní, něco Vám zničí nebo se o to pokusí, můžete to **oznámit policii nebo obecnímu úřadu**. Mohli totiž spáchat přešůpek nebo trestný čin.



Věděli jste, že přešůpkem může být i pobízení psa ke štěkotu, házení či navenení věcí na pozemek souseda, sexuální obtěžování, vzbuzování veřejného pohoršení, rasistické projevy na fotbalovém stadionu nebo urážky na sociálních sítích?

I když se Vás přešůpek dotkl, nemáte „právo“ domáhat se potrestání pachatele. Řízení o vině a trestu je věcí veřejné moci. Přešůpek projedná obecní úřad z moci úřední.

Pokud Vám ale **spácháním přešůpku vznikla škoda nebo se pachatel na Váš úkor bezdůvodně obohatil**, můžete se s takovým nárokem přihlásit do řízení a v této části se stát účastníkem řízení - poškozeným. Více na třetí straně letáku [Přešůpky](#) v části *Jsem oběť přešůpku*.

Pokud **přešůpek proti občanskému soužití nebo proti majetku spáchala osoba Vám blízká**, může úřad řízení zahájit a vést jen s Vaším **souhlasem**. Nejste sice účastníkem řízení, ale máte **práva tzv. osoby přímo postižené spácháním přešůpku** (právo na vyzoomění o zahájení řízení, právo navrhopvat 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, nahlížet do spisu, účastnit se ústního jednání a být přítomni při všech úkonech v řízení, právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí k jeho podkladům a právo na oznámení rozhodnutí).

Osobou přímo postiženou spácháním přešůpku (s uvedenými právy) jste také, když Vám **kdokoliv ublíží na cti** tím, že Vás zesměšní nebo jiným způsobem hrubě urazí. Úřad se vás pokusí usmířit.

Je-li to možné, zvažte **mediaci**, při níž by vám nestranná osoba (mediátor) mohla pomoci, abyste se sami dohodli na řešení, které vám bude vyhovovat. Více v letáku [Mediace](#).