

# SOUSEDSKÉ VZTAHY

● **Soused má u mého plotu akát. Z tohoto akátu mi padá na pozemek listí a navíc tím, že je těsně u hranice pozemku, v jeho blízkosti mi zašly i všechny rostliny i tráva. Prosím o radu, jak dále postupovat?**

V posuzovaném případě se jedná o případ negativní imise – pronikání jistých vlastností jedné nemovitosti do nemovitosti sousedního vlastníka, a tedy i o možný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku dotčeného růstem stromu. Okruh a počet možných forem imisí není zákonem ani jiným předpisem nijak omezen, pod typické imise ze sousedících pozemků nejčastěji řadíme kromě popisovaného znehodnocení půdy a spadu listů také zvýšenou prašnost, výpusť vody, obtěžování hmyzem či nadměrné stínění.

Problematika imisí a sousedských sporů obecně je komplexně upravena v § 1011 an. občanského zákoníku. Obecné pravidlo zakazuje vlastníkovu pozemku nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, stejně jako je vlastník pozemku dále povinen zdržet se všeho, co způsobí vnikání imisí na pozemek jiného souseda nad míru přiměřenou poměrům a podstatně omezujícím užívání pozemku.

Pro růst a umístění stromů pak v zákoně platí úprava speciální, stanovující, že má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se souseď zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Přípustnou hranicí jsou v tomto případě nejméně 3 metry od společné hranice pozemků pro stromy vyšší než tři metry a pro ostatní stromy a keře pak vzdálenost 1,5 metru. Tyto podmínky však nelze aplikovat v případě, kdy se na sousedním pozemku nachází les, sad, stromy tvořící mez či by se mělo jednat o stromy chráněné podle příslušných veřejnoprávních předpisů.

Rozhodující okolností pro další postup v popisovaném případě je stáří dotčeného stromu. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník nemůže působit v právních vztazích nazpět, použije se možnost požadovat po vlastníkovu odstranění stromů v případě nedodržení minimální hranice mezi pozemky pouze na okolnosti, kdy strom vyrostl či byl vysazen až po účinnosti nového občanského zákoníku, tj. po 1. 1. 2014.

Nemožnost požadovat odstranění stromu v případě nedodržení minimální hranice dovodil i Nejvyšší soud České republiky, který se touto problematikou

opakovaně zabýval. Takový postup by byl v rozporu s požadavkem legitimního očekávání a právní jistoty vlastníků pozemků, na kterých se dotčené stromy nacházejí. V době jejich výsadby či růstu zvláštní možnost domáhat se odstranění stromů za splnění zákonných podmínek totiž vůbec neexistovala, stejně jako předchozí občanský zákoník neupravoval ani žádné minimální míry minimálních vzdáleností stromů mezi sousedními pozemky.

● **Znamená to tedy, že současná právní úprava nemá pro případy, kde se imise týkají starších vzrostlých stromů, žádný význam a možnost domoci se zdržení protiprávního stavu je pro tyto vlastníky navždy vyloučena?**

Řešení se skrývá v obecném pravidle aplikovatelném na všechny vlastníky pozemků bez ohledu na to, zda se na pozemcích nachází strom či jiný objekt způsobilý vyvolávat imise – zákonem relativně obecně formulovaný zákaz závažně rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům.

Dotčený vlastník tak může stejný nárok – odstranění problematického stromu či uložení jiné povinnosti – uplatnit v rámci záporní žaloby s odkazem na imise vnikající na jeho pozemek. V posuzovaném případě za imise tak bude možné považovat především skutečnost, že akát svými přirozenými biologickými vlastnostmi trvale znemožňuje ve svém okolí růst a tedy i výsadbu a pěstování jakýchkoliv dalších rostlin. Zhoršené vlastnosti půdy v důsledku přítomnosti stromu tak zabraňují vlastníkovu sousedního pozemku vykonávat své vlastnické právo v plném rozsahu – pěstovat zde vlastní rostliny dle uvážení.

Imise může typicky představovat i spad listů na sousední pozemek. Tento případ byl dokonce výslovně řešen v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu, který v obdobném případě (dotčený vlastník požadoval pokácení sousedícího jehličnanu z důvodu spadu jehličí) ovšem záporní žalobu zamítl, neboť samotný spad jehličí podle Nejvyššího soudu nepředstavuje zásah do vlastnického práva nad míru přirozenou poměrům, a navíc takovou situaci lze řešit i prostředky mírnějšími, než je nenávratné odstranění stromu.

V úvahu by pak přicházela ještě existence dalšího typu imise souvisejícího s růstem a přítomností stromů, a sice nadměrný stín, který též může negativně ovlivňovat růstové podmínky na sousedním pozemku.

Je třeba brát v úvahu, že podání záporní žaloby představuje a mělo by pro strany

sporu představovat poslední prostředek, jak se domoci ochrany svých práv, a přednostně by takové spory měly být řešeny domluvou, resp. svépomocí. Ve své relativně široké a komplexní úpravě problematiky sousedských sporů občanský zákoník na tento postup pamatuje, když výslovně umožňuje vlastníkovu dotčeného pozemku šetrně 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. Takovému postupu však musí nejprve předcházet výzva vlastníkovu, ve které by měla být stanovena i přiměřená lhůta pro jejich odstranění; teprve po jejím marném uplynutí pak může vlastník dotčeného pozemku pod ochranou zákona „vzít věci do vlastních rukou“.

Zápůrčí žaloba k ochraně před imisemi je v občanském zákoníku výslovně upravena a kromě vlastníka pozemku je oprávněn ji podat i nájemce či jiná k dotčenému pozemku oprávněná osoba (například poctivý držitel). Žalovaným pak je ten, kdo do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je jinak ruší. Typicky se tak bude jednat právě o vlastníka sousedního pozemku.

V žalobním návrhu je potřeba dostatečně podrobně vylíčit zejména stav sousedících pozemků a průběh rušení. Soud bude především zkoumat, jaká je objektivní míra těchto poměrů, a to nejen ve vztahu ke specifickým sousedícím pozemkům a stranám sporu, ale i obecně ve vztahu k poměrům panujícím na obdobných pozemcích (např. zda se v posuzovaném případě jedná o pozemky hospodářské či zda pozemek slouží k rekreačním účelům apod.). Zohledňovány budou i dopady případného odstranění stromu.

Pokud bude dotčený vlastník se záporní žalobou úspěšný a tedy soud uzná, že růst a další existence sousedního stromu je skutečně způsobilá zásadním způsobem narušit výkon jeho vlastnického práva, může soud uložit vlastníkovu rušícího pozemku povinnost vykonat konkrétní opatření vedoucí k zániku protiprávního stavu. Jedná se nejčastěji o povinnost větve ořezat či strom oplotit nebo jinak zajistit jeho oddělení; pokácení dotčeného stromu by mělo být jakožto krajní a poslední prostředek ochrany uloženo jen v případech, kdy výsledku – zániku imise – nelze dosáhnout uložením povinností jiných, mírnějších. ■

Jiří Bárta,  
partner advokátní kanceláře  
bpv BRAUN PARTNERS  
Anežka Večeřová,  
paralegal advokátní kanceláře  
bpv BRAUN PARTNERS