

# PORADNA

● *S manželem jsme si koupili byt v přízemí novostavby, ke kterému náleží předzahrádka. Už jsme se těšili, jak v létě budeme zvát naše přátele na různé grilovací party a podobně. Ze začátku bylo vše v pořádku, problémy začaly až teprve v letních měsících. Sousedka, co bydlí nad námi, má na svém balkóně spoustu kvetoucích rostlin a po jejich odkvětu samozřejmě vše končí u nás na předzahrádce. Snažili jsme se se sousedkou domluvit, aby měla rostliny na balkóně umístěny tak, aby k tomuto nedocházelo, ovšem bez úspěchu. Navíc vždy, když sousedka svůj balkon uklízí, tak veškerý prach a špína z jejího balkonu končí opět na naší předzahrádce. Nezbyvá nám tedy nic jiného, než neustále uklízet. Přátele si také v létě nemůžeme na předzahrádku zvát, neboť to právě tuto sousedku prý neúměrně ruší. Je možné se proti tomuto nějak bránit?*

Vztahy mezi sousedy bývají protkané nejrozličnějšími rozpory ve výkonu vlastnických práv a v případě bytových domů se tyto kolize vzhledem k blízkosti bytových jednotek vyskytují o to častěji. Hranice mezi tím, k čemu je vlastník v rámci svého práva oprávněn a kdy již nad míru obtěžuje a narušuje vlastnictví jiné osoby, je zpravidla velmi křehká a pohybuje se v závislosti na toleranci, respektive netoleranci jednotlivých vlastníků.

V souladu s § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) se vlastníků věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, a to zejména hlučným, prachem, popílkem, kouřem, plynem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním nebo vibracemi. Co se rozumí pod pojmem míra přiměřená poměrům, je pak otázkou výkladu vzhledem ke konkrétní situaci; tato míra závisí zejména na místním koloritu, ale i na tom, co se ještě mezi sousedy považuje za akceptovatelné a co již jinému vlastníku přináší nesnáze a nutí jej, aby se něčeho zdržel či něco na rámec svého vlastnického práva strpěl.

Ve vašem případě se pak jedná o klasický sousedský spor, který je umocněn tím, že výkon vlastnického práva na tzv. předzahrádce je výrazně omezen potřebami vlastníků bytových jednotek umístěných ve vyšších podlažích a současně může být vaše vlastnické právo obyvateli těchto bytů snadno narušeno. Sousedé by měli respektovat, že pozemek pod jejich okny

a balkony je ve výlučném vlastnictví jiné osoby a podle toho se chovat. Nemělo by tak docházet k tomu, že výkonem vlastnického práva souseda budete neúměrně trpět vy.

Způsobů, jak se nastalé situaci bránit, je několik. Je však třeba si rozmyslet, zda by vybraný způsob obrany nezpůsobil v budoucnu větší sousedskou nevráživost a rozepři, než je tomu doposud.

Nejméně nákladné, ale na druhou stranu ne vždy úspěšné je řešit situaci domluvou. Jak píšete, o podobnou konfrontaci jste se již snažili, nicméně dohody viditelně dosaženo nebylo. Pokud zásah do vlastnického práva je bezprostřední a zřejmě neoprávněný, nabízí zákon ještě další variantu – svépomoc. Ta je však použitelná jen v krajních případech a jen za podmínky, že je přiměřená rušení a je vykonána tím, jehož subjektivní právo je přímo ohroženo; pouhé rušení pokojného stavu bez viditelného zásahu do osobních a nikoliv věcných práv vlastníka tak zřejmě k oprávněnosti svépomoci nedospěje.

Dále se vám nabízí možnost v poslední době často vyhledávaná, ale také poněkud nákladnější – podání žaloby na ochranu vlastnického práva k soudu. Předtím, než se uchýlíte k řešení záležitosti soudní cestou, je dobré dát takovému nezdárnému sousedu ještě šanci a zkusit jej obeslat výzvou ke zdržení se zásahů do vašich vlastnických práv a narušování pokojného stavu s tím, že pokud se tak nestane, převzme si věc příslušný soud na základě vámi podané vlastnické žaloby.

Aby mohl být soudní spor pro vás úspěšný, je nutné osvědčit vaše vlastnické právo, do něhož soused neoprávněně zasahuje, což v případě nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí není problém. O něco těžší je však prokázat, že soused skutečně vlastnické právo narušuje a také že se tak děje v rozsahu, který je již nepřiměřený obvyklým poměrům. Jako důkaz pak může sloužit příslušná foto- nebo videodokumentace, případně výpověď důvěryhodného svědka.

Soud však není jediným orgánem, který je oprávněn vašemu případu podobné sousedské spory řešit. Pokud došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se v souladu s § 5 ObčZ domáhat ochrany i u příslušného obecního úřadu jako správního orgánu – tento způsob může být ve většině případů i rychlejší a efektivnější než soudní řízení. Obecní úřad pak ve svém rozhodnutí zásah do pokojného stavu zakáže, pakliže shledá žádost „postiženého“ vlastníka oprávněnou,

a současně může uložit nezdárnému sousedu, aby obnovil poslední stav předmětu vlastnického práva, jaký trval před narušením – v praxi to znamená, že vaše sousedka by tak podle úředního rozhodnutí byla nucena zabezpečit své květiny takovým způsobem, aby jejich květy nedopadaly ve vegetačním období na váš pozemek, a zároveň aby se zdržela uklízení balkonu tím, že smete prach a špínu před vaše okna na váš pečlivě pěstěný travní porost. Může být také povinna uklidit již existující nepořádek na vaší předzahrádce, který byl viditelně způsoben jejím počínáním.

Někdy může při sousedských rozepřích docházet nejen k narušování vlastnického práva, ale tyto zásahy mohou být takové intenzity nebo takové povahy, že mohou mít za následek faktickou újmu na majetku. Každému je zákonem stanovena povinnost k provedení opatření k zamezení vzniku škody a tedy i zakročení, pokud se ke vzniku takové škody schyluje. Opět platí stejná pravidla jako u svépomoci – odvrácení škody musí být přiměřené okolnostem a nesmí jí být způsobena škoda stejná nebo větší, než která hrozila. Pokud by však vznik škody na vašem majetku nemohl být odvrácen, náleží vám jistě proti takové osobě, která škodu způsobila, nárok na přiměřenou náhradu, ať již nepeněžitou ve formě navrácení do původního stavu nebo opravy, tak v podobě peněžité kompenzace.

Co se týče vašeho dalšího sousedského sporu ohledně hluku při pořádání zahradních posezení s přáteli, nemusí být stížnost vaší sousedky až tolik neoprávněná. Je zřejmé, že hluk z venkovního prostoru se do interiéru šíří podstatně snadněji, než je tomu v opačném případě. Pokud se děje v předzahrádce bytového domu, je pak situace o to vážnější, neboť je narušováno vlastnické právo více vlastníků jednotek v budově. Není nic špatného na tom, když budete pořádat odpolední setkání nad šálkem čaje, nicméně problém nastává, pokud se taková party protáhne do pozdních večerních hodin – rušení nočního klidu po 22. hodině a z toho plynoucí sankci za přestupek proti veřejnému pořádku se tak nemusíte vyhnout.

Jak je z výše uvedeného zřejmé, není vaše situace jednoduchá, ale ani neřešitelná. Pokud by byly vaše sousedské vztahy nadále vyhrocené, je možné se o dalším postupu poradit i v nejbližší advokátní kanceláři, či využít služeb mediátora. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,  
advokát

Mgr. Ing. Ivana Otrásalová,  
advokátní koncipient  
bpv Braun Partners s.r.o.