

# Vlastník pozemku aneb mučedník v kole zlámaný

Ačkoli je vlastník věci oprávněn svoji věc ovládat jakýmkoli způsobem, je dokonce oprávněn věc zničit, vždy musí brát ohled na své okolí. Zda svým počínáním tedy nezpůsobuje újmu někomu jinému. Ústavodárce takový zvláštní ohled vyjádřil v *Listině základních práv a svobod* lakonickým konstatováním, že vlastnictví zavazuje. Tímto chce sdělit, že vlastnické právo není bezbřehé a podléhá omezením vyplývajícím z práv jiných osob. Zde platí známé úsloví: **vaše svoboda končí přesně tam, kde začíná svoboda jiného.**

Vlastnické právo se řadí mezi práva absolutní, tedy práva působící vůči každému. Povaha absolutního práva se projevuje například v tom, že vlastník věci může po jakékoli jiné osobě žádat, aby nepřiměřeným způsobem nezasahovala do výkonu jeho vlastnického práva. Co však dělat, když stojí práva více vlastníků proti sobě? Uvedeme některé situace, které představují legální zásah do vlastnického práva k nemovitosti.

# Pane Dobeši, dejte nám míč!

## **Příklad**

*Vojta při čtání s Radkem na ulici před domem pana Dobeše odkopl míčudu na jeho oplocenou zahradu u domu. Vojta zazvonil na pana Dobeše, zda by mu nemohl míč vydat. Jenže když pan Dobeš viděl zvonící mladíky, viditelně mávl rukou, aby naznačil, že se s nimi bavít nehodlá. Vojta nedbal plotu, přelezl ho a míč si ze zahrady odnesl.*

Na první pohled je patrné, že se nikdo nechoval přímo právně předvídaným způsobem. Oba chlapce váže preventivní povinnost počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na majetku pana Dobeše. Jestliže totiž jeden z nich rozbije míčem okno, bude povinen nahradit společně s rodiči vzniklou škodu. V případě, kdy si chlapci jen mírně kopají, nemůže je pan Dobeš vykázat z ulice.

Míč vletěl na zahrádku.

### **Důležité!**

Věc ve vlastnictví Vojty se tedy nachází na pozemku pana Dobeše. Ten má povinnost vydat míč bez zbytečného odkladu Vojtovi.

A jestliže nehodlá sám míč na zahradě hledat, musí alespoň Vojtovi umožnit vstup na svůj pozemek, aby si míč vyhledal a odnesl. Mávnutím rukou však pan Dobeš dává dostatečně najevo, že nehodlá splnit svoji zákonnou povinnost. Protože Vojta nemá jinou možnost, jak se k míči dostat (jinak by musel podat žalobu o vydání věci u soudu, což by vzhledem k hodnotě a účelu míče nebylo adekvátní), přelezl plot a míč si podle práva svépomocně vzal. Stejně by se Vojta mohl zachovat, kdyby mu na cizí pozemek vběhl jeho pesek Rek.

Jediný rozdíl by nastal v případě, kdyby roj včel vletěl do cizího obsazeného úlu. Vlastník úlu, který může být odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je úl postaven, se pak bez dalšího stává vlastníkem tohoto včelstva. Je naprosto přirozené, že pokud věci či zvířata způsobí na cizím pozemku škodu, má poškozený právo na její náhradu bez ohledu na zavinění škůdce.

Vše uvedené by platilo, i kdyby se míč dostal oknem do domu pana Dobeše. Vojtovi by však bylo zapovězeno užití svépomoci a vkročení do domu, neboť

obydlí zasluhuje vyšší míru ochrany. Vojta by vniknutím do domu mohl dokonce spáchat trestný čin porušování domovní svobody.

## Jabloň hříchů

### **Příklad**

*Pan Dobeš pěstuje jabloň hned vedle zdi pana Koláře, která odděluje oba sousední pozemky. Pan Kolář z jabloňe nemá žádnou radost, protože sám jablka nerad a jabloň pro něj představuje akorát práci při odklizení spadlých jablek. Po opakované výzvě se rozhodne k odstranění těch několika větví přesahujících na jeho pozemek.*

Pan Kolář má právo na jablka spadlá na jeho pozemek. Než se ale plody samovolně oddělí od jabloňe, patří panu Dobešovi. Jemu musí pan Kolář umožnit přístup na svůj pozemek, aby si jablka otrhal, pokud bude pan Dobeš chtít. Přes zeď totiž přesahuje jen pár tenkých větví a jablka nelze z pozemku pana Dobeše posbírat.

Pokud jablka spadnou, vzniká na straně pana Koláře problém s jejich odklizením. Padání jablek na pozemek pana Koláře by se ale dalo zamezit zkrácením větví stromu. A protože jsou to nevýznamné větve stromu, převyšuje zájem pana Koláře, aby k němu jablka nepadala, zájem na nedotčeném zachování stromu.

### **Důležité!**

Pan Kolář ale musel k odstranění větví nejprve vyzvat pana Dobeše. Ve chvíli, kdy vlastník stromu na výzvu několik měsíců nereaguje, může pan Kolář větve setrně odstranit sám raději dříve, než se z nich stanou větve dominující celému stromu.

V takovém případě by už zájem pana Koláře na pořádku na jeho pozemku nemusel převyšovat zájem na nedotčeném zachování stromu.

Kdyby si pan Kolář k odstranění větví pozval známého, kterému by za odměnu dal dvě stovky, mohl by žádat náhradu škody ve stejné výši po panu Dobešovi. Ten totiž větve dobrovolně neodstranil, čímž porušil svou právní povinnost, a výplatou odměny pak došlo ke snížení jmění pana Koláře.

Odstraněné větve připadnou do vlastnictví pana Koláře, ten je tedy nemůže bez souhlasu pana Dobeše prostě přehodit přes zeď, ať si je pan Dobeš spálí. Uvedené platí i pro případný přesah kořenů.

#### Důležité!

Pan Kolář by se měl k odstranění větví rozhodnout ve vhodné roční době, tedy mimo vegetační období jabloně.

Jestliže však porušením této povinnosti nevznikne žádná újma na stromu, je tato povinnost prakticky nevymahatelná. Pouze či právě symbolizuje přístup jedince k právu, což mnohdy ovlivňuje pohled posuzujícího soudce. Jestliže pan Kolář odstraní větve před dozráním jablek, může pan Dobeš požadovat množství jablek, o která odstraněním větví přišel, či jejich hodnotu, za kterou by si je mohl nakoupit v obchodě.

Trochu jiná situace by nastala, kdyby jablka padala na pozemek, který by byl veřejným statkem, tedy sloužil k obecnému užívání. V tomto případě se plody spadlé na sousední pozemek nestávají vlastnictvím vlastníka sousedního pozemku, ale patří i po oddělení ze stromu vlastníkovi pozemku, na kterém strom roste. To tedy znamená, že právo a povinnost odklízet spadané plody v tomto případě padá právě na bedra vlastníka stromu. Pokud nedbá své povinnosti, může po něm být dokonce žádána přiměřená náhrada za náklady spojené s odklizením padaných plodů na veřejné prostranství.

### **Příklad**

*Strom na pomezí pozemků Dobešových a Kolářových za mnoho let vyrostl do výšky šesti metrů a možným vyvrácením začal ohrožovat dům pana Koláře. Ten již několikrát žádal vlastníka stromu Jiřího Dobeše o jeho pokácení, nebo alespoň podstatné zkrácení. Bez úspěchu. Pan Kolář dobře ví, že kdyby se blížil silný vítr, může svépomocně a bez nahrazení škody strom pokácat. Vítr ovšem nepřichází. Podanou žalobou se tedy u soudu domohl uložení povinnosti po panu Dobešovi strom odstranit, a to na jeho náklady.*

#### Důležité!

Soused má právo na odstranění stromů v blízkosti hraniční čáry sousedních pozemků, stejně tak má právo, aby zde nebyly vůbec žádné stromy vysazovány.

Vždy však musí mít ospravedlnitelný důvod k takovému postupu. Takovým důvodem může být stínění obytných místností, poškozování přilehlé stavby kořenovým systémem či právě ohrožení stavby vyvrácením stromu.

Pan Kolář se nemůže rozhodnout sám strom pokácet. To může udělat pouze tehdy, kdyby mu bezprostředně hrozila újma spadnutím vysokého stromu. Tehdy by totiž jednal v krajní nouzi a nebyl by povinen nahradit hodnotu stromu ani by mu nemohla být uložena pokuta v případném přestupkovém řízení za neoprávněné pokácení stromu.

Hraniční čarou, ve které může soused žádat odstranění stromů, se obvykle rozumí u stromů nad tři metry výšky tři metry od společné hranice. U nižších stromů pak 1,5 m od hranice pozemků. Takové právo soused nemá, jestliže je na sousedním pozemku les, sad, chráněný strom nebo pokud stromy tvoří přímo hranici mezi pozemky. Tím samozřejmě není dotčeno jednání v krajní nouzi.

#### Důležité!

Uvedená právní úprava nemění nic na tom, že vlastník stromu, nebo jiná osoba, která si vyžádá souhlas vlastníka stromu, si musí před jeho pokácením vyžádat na příslušném obecním úřadě povolení, nejedná-li v krajní nouzi.

Takové povolení není třeba pro stromy o obvodu kmene do 80 cm, měřené-ho ve výšce 130 cm nad zemí, či pro stromy rostoucí v zahradách. Povolení bude vydáno ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin, tedy žadatel o povolení musí vždy svůj záměr dostatečně zdůvodnit s ohledem na to, jaký záměr kácením dřevin sleduje, jaká je kondice předmětných dřevin a jak významný prvek v krajině tyto stromy představují.

## Voda snášlivost odplavující

### **Příklad**

*Starší rodinný dům pana Dobeše má již zrezivělé rýny. Zadal proto řemeslníkům výměnu žlabů, ti však nasměrovali svodovou rýnu místo do kanalizace přímo na pozemek pana Koláře s odůvodněním, že takto pan Dobeš ušetří*

*za pár metrů rýny. Po první průtrži mračen se na parkovišti pana Koláře utvořily velké kaluže a pan Kolář se začal vehementně dožadovat úpravy rýny pana Dobeše.*

**Důležité!**

Vlastník pozemku má právo požadovat, aby mu ze sousední stavby nestékala voda na jeho pozemek.

Uvedené platí i pro vodu v pevném skupenství. Lze se tedy bránit i padání sněhu a ledu ze sousední stavby. Takové právo má nejen vlastník pozemku, ale i vlastník stavby (jedná-li se o různé osoby), na kterou voda stéká či jako sníh nebo led padá. Je-li stavba umístěna na pozemku téhož vlastníka, přestala být s účinností nového občanského zákoníku samostatnou věcí, a uvedeného práva se tak může vlastník domáhat z titulu vlastnictví pozemku.

**Důležité!**

Z uvedeného je zřejmé, že pan Kolář žádá po právu zamezení přitékání vody ze stavby pana Dobeše, avšak volba způsobu, jakým to pan Dobeš zajistí, je již na něm.

Ačkoli tedy občanský zákoník hovoří výslovně o právu dožadovat se úpravy stavby, výběr úpravy stavby je na jejím vlastníkovi. Ten odpovídá za výsledek, tedy že nebude obtěžován sousední pozemek. Pan Kolář se nemůže dožadovat úpravy rýny, když pan Dobeš již vybudoval pro odtok vody do kanalizace odtokový kanálek. Výběr způsobu, jakým bude zamezeno obtěžování sousedního pozemku vodou, však musí být způsobit k trvalému řešení. Nestačí tedy pouhé umístění kýblu pod svodovou rýnu s prohlášením pana Dobeše, že v případě deště bude kýbl často vylévat.

Jiná situace ovšem nastane, přitéká-li voda z výše položeného sousedního pozemku přirozeným způsobem, tedy pravidelně, od nepaměti, nebo bez úpravy pozemků člověkem. V takovém případě nelze požadovat, aby vlastník pozemku zajistil zamezení přitékání vody na pozemek umístěný níže.

**Důležité!**

Jestliže se nebude jednat o přirozený způsob přitékání vody na pozemek, může se vlastník níže položeného pozemku domáhat přiměřené úpravy výše umístěného pozemku.

To se stane například v případě, jestliže bude na jeden pozemek navedena nová zemina. Nebude tomu tak, jestliže dojde k vybagrování jednoho pozemku, a pozemek se tak nově ocitne níže. Pak se nelze domáhat úpravy horního pozemku, vlastník vybagrovaného pozemku naopak musí nést následky svého rozhodnutí snížit terén svého pozemku.

Zcela jiný problém nastane v případě nedostatku vody. Zejména pokud se bude jednat o pramínek, který chtějí využít oba sousedé. Vlastník výše položeného pozemku si může dělat právo pouze na tolik vody, kolik racionálně potřebuje k uspokojení svých vlastních potřeb. Zbytek pak má za povinnost pustit na pozemek níže položený, má-li o to jeho vlastník zájem. Navíc musí vlastník výše položeného pozemku respektovat zvláštní zákon, podle kterého smí bez povolení odebírat povrchovou vodu pro vlastní potřebu pouze bez použití zvláštního technického zařízení, například čerpadla. Teoreticky by se práva na přítok vody mohl domáhat i vlastník pozemku nikoli bezprostředně sousedícího s pozemkem, odkud je voda odebírána.

## Sousedě, vítej nám!

### **Příklad**

*Pan Kolář zdědil pozemek s vinicí a začal na něm hospodařit. Již na počátku se mu nelíbilo, že krajní řádek je situován na samé hraně jeho pozemku. Nejprve se zdálo, že tento řádek půjde obhospodařovat z jeho pozemku. Problémy nastaly, když se postříkovaly listy. Pan Kolář zjistil, že bez vstupu na pozemek pana Dobeše jednu stranu krajního řádku neošetří. Jiný vinař mu poradil, že se vstupu na sousední pozemek stejně nevyhne, protože z něj bude muset na podzim natáhnout síť proti špačkům. Pan Kolář tedy začal za účelem ošetření vlastní vinice vstupovat na pozemek pana Dobeše, přestože s tímto pan Dobeš nesouhlasí. Hned na sousedním pozemku totiž pěstuje brambory a hrozí, že budou pošlapány.*