

# Jaro je tu čili omezení vlastnických práv opět aktuálnější



**T**ak nám to zase začíná. Sníh roztál a jen čekáme, kdy začne rašit čerstvá tráva na našich nemovitostech, pokud nějaké máme. V opačném případě můžeme sledovat, jak zelenají pozemky jiných vlastníků, nicméně v tom případě patříme k té šťastnější skupině, které se žádné omezení vlastnických práv nedotkne. Proč tomu tak je, vysvětlím jednoduše. Ten, kdo nic nemá, nic nevlastní, a tak nemá žádné vlastnické právo. Myslím, že proti této argumentaci lze jen těžko něco namítat.

Na druhou stranu je ovšem třeba si uvědomit, že mezi námi existují chudáci vlastníci, kteří nejsou zcela chudí, dokonce z pohledu průměrně závistivého občana jsou považováni za zbohatlíky, kteří se bezesporu nekalým způsobem domohli jistě

ho majetku proto, aby ho mohli vlastnit a průměrného občana tak dráždit. Pokud dosáhne míra podráždění jistého stupně a občané se spojí, zakládají nejdříve politické strany a v pozdější fázi pak vznikají revoluce, které smetou zbohatlíky, pokud včas z dané země neutečou, z revolucionářů se stává vládnoucí třída, která následně vlastní vše, a je jen otázkou času, kdy i ona je později svržena. A tak pořád dokola. Tím končím stručný výtah z koloběhu dějin revolučních hnutí a vracím se k vlastníkům, byť z pohledu budoucích dějin jen dočasným.

Vlastnické právo je na první pohled záviděníhodné. Vlastník může se svým vlastnictvím, což je vše, co mu patří (významově odlišné od zlomyslného „to ti patřil“) v mezích právního řádu libovolně nakládat, praví zákon. Občanský zákoník upřesňuje pro ty, kteří ještě nezaregistrovali, že existuje. Ten nový, protože ten starý už neplatí. Ona libovольnost či libovůle je ovšem poněkud přehnaná, uvážíme-li, že je vzápětí stejným právním předpisem limitována. Vlastník se totiž musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a další podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka, který si říká soused, v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku, a toto platí i o vnikání zvířat.

Již z pouhého výčtu, navíc jen demonstračního, je zřejmé, že by měl každý vlastník okamžitě vyhledat zkušeného advokáta a nechat si vysvětlit, co smí, a nesmí. Na první pohled se zdá, že jsou omezení jasná a nepochopitelná jen pro osoby s vý-

raznou poruchou vnímání. Avšak opak je pravdou!

Začneme s odpadem, ten je víceméně jasný. Dělí se na směsný a tříděný, přičemž první patří do nádob takto výslovně označených, dříve zvaných popelnice. Zde doporučuji přikreslit háček nad S a máte o zábavu postaráno. Já tak skutečně učinil a směju se při každém vysypávání koše. Pokud však opatříte háčkem první namísto druhého S, budete se smát jen v případě, že jste z Polska, tipuji. Tříděný odpad se vyhazuje do kontejnerů, pokud jsou přistaveny a nejsou pořád přeplněné. Podle názvu usuzuji, že jsou pak odváženy kontejnerovými loděmi neznámo kam. Ze zákona rovněž plyne, že co kde odpadne, nesmím přehodit sousedovi přes plot. Co však třeba za situace, kdy zpracovávám drahé kovy a jeden ze zlatých valounů se mi zakutálí za sousedův plot? Omezím tím sousedovo obvyklé užívání pozemku? Anebo jsem již takto nahradil případnou škodu za toto omezení?

S vodou je situace složitější. Voda je živel, závlaha je dnes nutná, jedno, zda manuální či automatická, a dojde-li ke spojení dvou živelů v podobě vody a větru, zavlažují sousedův pozemek, byť jen zčásti. Pak je třeba zkoumat i v tomto případě, zda jde o míru přiměřenou místním poměrům, anebo řečeno uhlazeně právníky, zda nejde o míru místním poměrům nepřiměřenou. Jak poznáme, co je přiměřené, a co již není, je věc složitá. Zde doporučuji obcházet co nejvíce místních usedlíků-vlastníků při obdobné síle větru a tloušťce hadice nebo výkonu závlahového systému a změřit množství vody, která

obvykle končí na sousedních pozemcích. Jsou-li naměřené hodnoty obdobné mým vlastním, je vše v pořádku, ale běda, pokud ostatní vlastníci obdrží menší vodní přídělí než moji sousedé. Pak jsem omezil souseda nepřiměřeně a měl bych nést odpovědnost. Jedinou obranou mohou být jeho úspory za vodu, kterou jsem mu nechtěně zavlažil jeho pozemky. Že by snad bezdůvodně obohacení?

Kouř z táboráku bude jistě problém, uzení studeným kouřem netuším, kouř z cigaret ano, kouřová clona rovněž. Prach je ve vzduchu všudypřítomný, pokud ovšem např. díky průvanu obdrží soused dávku z mých nikdy neluxovaných koberců, je to na hraně. Prach vadí nicméně hlavně v jednotném čísle, pošlu-li sousedovi na pozemek prachy, nepředpokládám, že by si stěžoval.

Plyn je závadný jen v případech, kdy je instalován. Obecně ovšem připomínám, že plyn je jedovatý, aby nedošlo k mýlce. Plyn vypouštět na pozemek souseda nedoporučuji, měl by tak oprávněný důvod být otrávený. S pachem je to podobné, nikdo nemá chuť relaxovat na zahradě s ucpávkami v nose. Drobná komplikace spočívá u pachu v tom, že čich vlastníků bývá různý, totéž platí o schopnosti vyhodnocovat jednotlivé pachové vjemy. Jednomu něco voní a jinému páchne a naopak. Zde proto doporučuji využít psy, jejichž schopnosti jsou neuvěřitelné.

Podmínkou stínu je slunce. Je-li zataženo, nic nehrozí. Pokud slunce svítí, začnou se tvořit stíny. Absolutní stín lze přirovnat k zataženému obloze, téměř až k šeru. Ob-

těžovat stínem je ošklivý nešvar zvláště za situace, kdy se původní vlastník či osoba vlastníkovu blízká – v obou případech pohlaví ženského – opaluje na lehátku přinejhorším v bikinách a vy ji šmírujete, čímž jí svým stínem bráníte v opalování. Asi tak nebudete činit v míře nepřiměřené místním poměrům, neboť šmírují všichni a váš soused z odlehlejší strany jistě s dalekohledem, ale i tak je tato praxe z pohledu práva diskutabilní. Bezpečnější je proto šmírovat až po západu slunce, ovšem s rizikem, že už nic nevidíte. Když si posvítíte, obtěžujete světlem stejně jako při ohňostroji. Případným šmírováním mužů na lehátku se nezabývám, protože mladší na opalování nemají čas a stínit starce by bylo považováno za ušlechtilý skutek. Stín samozřejmě hází i pevné objekty, třeba stromy, stavby apod. I zde tak proto nutno zkoumat přiměřenost místním poměrům.

Obtěžování hlukem je snadno měřitelné i doložitelné (lze jej nahrát na mobil), je-li však pozemek např. v těsné blízkosti dálnice nebo továrny na třaskaviny, můžete být poněkud hlučnější.

Otřesy jsou otřesné, leckdy připomínají zemětřesení. Z tohoto důvodu je třeba jim zabránit, nejlépe po konzultaci se seismology, kteří toho vědí hodně o geofyzice, a tak nám poradí.

Další podobné účinky (imise) jsou posledním obecným limitujícím faktorem naší vlastnické libovůle podle zákona, nicméně za zmínku stojí i osoby, které s vlastníkem žijí, většinou osoby blízké, jež mu často radí, anebo dokonce vykonávají vlast-

nická práva samostatně, ať již jde např. o výsadbu květin, zeleniny, ovocných stromů či jiných vlákninových produktů. Zákon je výslovně nezmiňuje, ale jejich vliv je nesporný.

Samostatnou kapitolou by bylo vnikání zvířat, na které však již nemám prostor, a tak jen telegraficky. Kočkám v toulkách nezabráňte, vzdejte to. Totéž platí o mravencích, broucích všeho druhu, plžích, mlžích a jiné drobotině. Ptáci si budou také lézat, kam je napadne, a vy jim to nerozmluvíte, ledaže jste ochotni s nimi žít ve voliére. Hady, krokodýly a ostatní exotické mazlíčky nerozmnožujte přespříliš, jinak přijdete o všechny sousedy.

Takže nerušené jarní vlastnické nakládání! ●

JUDr. Josef Vejmelka,  
advokát

Vejmelka & Wunsch s. r. o.

 **VEJMELKA & WUNSCH**  
ADVOKÁTI ATTORNEYS AT LAW RECHTSANWÄLTE